
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Agonigi Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 138/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	17
Premessa	17
Lotto 1	19
Descrizione	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	21
Titolarità	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	21
Confini	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	21
Consistenza	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	22
Cronistoria Dati Catastali	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	23
Dati Catastali	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	24
Stato conservativo	24
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	24
Parti Comuni	24
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	25
Caratteristiche costruttive prevalenti	25



Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028.....	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028.....	25
Stato di occupazione.....	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028.....	26
Provenienze Ventennali.....	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	27
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028.....	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028.....	28
Normativa urbanistica.....	30
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028.....	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028.....	30
Regolarità edilizia.....	30
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028.....	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028.....	31
Lotto 2.....	32
Descrizione.....	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	33
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	33
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	33
Titolarità.....	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	34
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	34
Confini.....	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	34
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	34
Consistenza.....	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	35



Bene N° 4 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	35
Cronistoria Dati Catastali	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	35
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	36
Dati Catastali.....	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	36
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	37
Stato conservativo	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	37
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	37
Parti Comuni.....	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	37
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	38
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	38
Stato di occupazione.....	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	38
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	39
Provenienze Ventennali.....	39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	39
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	40
Formalità pregiudizievoli.....	40
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	40
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	41
Normativa urbanistica.....	43
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	43
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	43
Regolarità edilizia.....	43
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	43
Bene N° 4 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028.....	44
Lotto 3	45



Descrizione	46
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2.	46
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T	46
Completezza documentazione ex art. 567	46
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2.	46
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T	47
Titolarità	47
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2.	47
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T	47
Confini	47
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2.	47
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T	48
Consistenza	48
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2.	48
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T	48
Cronistoria Dati Catastali	48
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2.	49
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T	49
Dati Catastali	50
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2.	50
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T	50
Stato conservativo	50
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2.	50
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T	51
Parti Comuni	51
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2.	51
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T	51
Caratteristiche costruttive prevalenti	51
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2.	51
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T	52
Stato di occupazione	52
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2.	52



Bene N° 6 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T	52
Provenienze Ventennali	52
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2.	52
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T	53
Formalità pregiudizievoli	54
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2.	54
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T	55
Normativa urbanistica	56
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2.	56
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T	56
Regolarità edilizia	57
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2.	57
Bene N° 6 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T	57
Lotto 4	59
Descrizione	60
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2	60
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	60
Completezza documentazione ex art. 567	60
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2	60
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	60
Titolarità	61
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2	61
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	61
Confini	61
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2	61
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	61
Consistenza	62
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2	62
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	62
Cronistoria Dati Catastali	62
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2	62
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	63



Dati Catastali	63
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2	64
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	64
Stato conservativo	64
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2	64
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	64
Parti Comuni	64
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2	65
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	65
Caratteristiche costruttive prevalenti	65
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2	65
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	65
Stato di occupazione	66
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2	66
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	66
Provenienze Ventennali	66
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2	66
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	67
Formalità pregiudizievoli	68
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2	68
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	69
Normativa urbanistica	70
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2	70
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	70
Regolarità edilizia	70
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2	70
Bene N° 8 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	71
Lotto 5	73
Descrizione	74
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1	74
Bene N° 10 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	74
Completezza documentazione ex art. 567	74



Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1	74
Bene N° 10 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	74
Titolarità.....	75
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1	75
Bene N° 10 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	75
Confini	75
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1	75
Bene N° 10 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	75
Consistenza	76
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1	76
Bene N° 10 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	76
Cronistoria Dati Catastali	76
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1	76
Bene N° 10 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	77
Dati Catastali.....	77
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1	78
Bene N° 10 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	78
Stato conservativo.....	78
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1	78
Bene N° 10 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	78
Parti Comuni	78
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1	79
Bene N° 10 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	79
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	79
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1	79
Bene N° 10 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	79
Stato di occupazione.....	80
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1	80
Bene N° 10 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	80
Provenienze Ventennali.....	80
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1	80
Bene N° 10 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	81



Formalità pregiudizievoli.....	82
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1	82
Bene N° 10 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	83
Normativa urbanistica	84
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1	84
Bene N° 10 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	84
Regolarità edilizia.....	84
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1	84
Bene N° 10 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	85
Lotto 6	87
Descrizione	88
Bene N° 11 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2.....	88
Bene N° 12 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	88
Completezza documentazione ex art. 567.....	88
Bene N° 11 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2.....	88
Bene N° 12 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	89
Titolarità.....	89
Bene N° 11 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2.....	89
Bene N° 12 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	89
Confini	89
Bene N° 11 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2.....	89
Bene N° 12 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	90
Consistenza	90
Bene N° 11 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2.....	90
Bene N° 12 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	90
Cronistoria Dati Catastali	90
Bene N° 11 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2.....	91
Bene N° 12 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	91
Dati Catastali.....	92
Bene N° 11 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2.....	92
Bene N° 12 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	92
Stato conservativo	92



Bene N° 11 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2.....	92
Bene N° 12 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	93
Parti Comuni	93
Bene N° 11 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2.....	93
Bene N° 12 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	93
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	93
Bene N° 11 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2.....	93
Bene N° 12 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	94
Stato di occupazione.....	94
Bene N° 11 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2.....	94
Bene N° 12 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	94
Provenienze Ventennali	94
Bene N° 11 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2.....	94
Bene N° 12 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	95
Formalità pregiudizievoli.....	96
Bene N° 11 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2.....	96
Bene N° 12 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	97
Normativa urbanistica	98
Bene N° 11 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2.....	98
Bene N° 12 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	98
Regolarità edilizia	98
Bene N° 11 - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2.....	98
Bene N° 12 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	99
Lotto 7	101
Descrizione	102
Completezza documentazione ex art. 567.....	102
Titolarità.....	102
Confini	102
Consistenza	102
Cronistoria Dati Catastali	103
Dati Catastali	103
Stato conservativo	104
Parti Comuni	104



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	104
Stato di occupazione.....	104
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	104
Provenienze Ventennali.....	104
Formalità pregiudizievoli.....	105
Normativa urbanistica.....	106
Regolarità edilizia.....	106
Lotto 8.....	108
Descrizione.....	109
Completezza documentazione ex art. 567.....	109
Titolarità.....	109
Confini.....	109
Consistenza.....	109
Cronistoria Dati Catastali.....	110
Dati Catastali.....	110
Stato conservativo.....	111
Parti Comuni.....	111
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	111
Stato di occupazione.....	111
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	111
Provenienze Ventennali.....	111
Formalità pregiudizievoli.....	112
Normativa urbanistica.....	113
Regolarità edilizia.....	113
Lotto 9.....	115
Descrizione.....	116
Completezza documentazione ex art. 567.....	116
Titolarità.....	116
Confini.....	116
Consistenza.....	116
Cronistoria Dati Catastali.....	117
Dati Catastali.....	117
Stato conservativo.....	118
Parti Comuni.....	118
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	118
Stato di occupazione.....	118
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T.....	118



Provenienze Ventennali	118
Formalità pregiudizievoli.....	119
Normativa urbanistica	120
Regolarità edilizia	120
Lotto 10.....	122
Descrizione	123
Completezza documentazione ex art. 567.....	123
Titolarità.....	123
Confini	123
Consistenza	123
Cronistoria Dati Catastali	124
Dati Catastali.....	124
Stato conservativo	125
Parti Comuni	125
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	125
Stato di occupazione.....	125
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	125
Provenienze Ventennali	125
Formalità pregiudizievoli.....	126
Normativa urbanistica	127
Regolarità edilizia	127
Lotto 11.....	129
Descrizione	130
Completezza documentazione ex art. 567.....	130
Titolarità.....	130
Confini	130
Consistenza	130
Cronistoria Dati Catastali	131
Dati Catastali.....	131
Stato conservativo	132
Parti Comuni	132
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	132
Stato di occupazione.....	132
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	132
Provenienze Ventennali	132
Formalità pregiudizievoli.....	133
Normativa urbanistica	134



Regolarità edilizia	134
Lotto 12.....	136
Descrizione	137
Completezza documentazione ex art. 567	137
Titolarità.....	137
Confini	137
Consistenza	137
Cronistoria Dati Catastali	138
Dati Catastali	138
Stato conservativo	139
Parti Comuni	139
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	139
Stato di occupazione.....	139
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	139
Provenienze Ventennali	139
Formalità pregiudizievoli.....	140
Normativa urbanistica	141
Regolarità edilizia	141
Lotto 13.....	143
Descrizione	144
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1	144
Bene N° 20 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028.....	144
Completezza documentazione ex art. 567.....	144
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1	144
Bene N° 20 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028.....	144
Titolarità.....	145
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1	145
Bene N° 20 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028.....	145
Confini	145
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1	145
Bene N° 20 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028.....	146
Consistenza	146



Bene N° 19 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1	146
Bene N° 20 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028.....	146
Cronistoria Dati Catastali	146
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1	146
Bene N° 20 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028.....	147
Dati Catastali.....	147
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1	147
Bene N° 20 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028.....	148
Stato conservativo.....	148
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1	148
Bene N° 20 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028.....	148
Parti Comuni.....	148
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1	148
Bene N° 20 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028.....	149
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	149
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1	149
Bene N° 20 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028.....	149
Stato di occupazione.....	149
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1	149
Bene N° 20 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028.....	150
Provenienze Ventennali.....	150
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1	150
Bene N° 20 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028.....	151
Formalità pregiudizievoli.....	151
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1	151
Bene N° 20 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028.....	152



Regolarità edilizia.....	154
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1.....	154
Bene N° 20 - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028.....	154
Stima / Formazione lotti.....	156
Lotto 1	156
Lotto 2	158
Lotto 3	160
Lotto 4	162
Lotto 5	163
Lotto 6	165
Lotto 7	167
Lotto 8	168
Lotto 9	169
Lotto 10	171
Lotto 11	172
Lotto 12	173
Lotto 13	174
Riepilogo bando d'asta	183
Lotto 1	183
Lotto 2	183
Lotto 3	184
Lotto 4	185
Lotto 5	185
Lotto 6	186
Lotto 7	187
Lotto 8	187
Lotto 9	187
Lotto 10	188
Lotto 11	188
Lotto 12	188
Lotto 13	189
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 138/2025 del R.G.E.....	190
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 221.350,55	190
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 132.208,08	190
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 125.792,92	191
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 117.513,40	192



Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 137.669,04 193
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 206.250,33 194
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 5.284,80 195
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 5.284,80 195
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 5.284,80 195
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 4.227,84 196
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 5.284,80 196
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 5.284,80 197
Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 135.599,16..... 197



INCARICO

All'udienza del 11/12/2025, il sottoscritto Arch. Agonigi Enrico, con studio in Piazza Curtatone n.11 - 56025 - Pontedera (PI), email enrico.agonigi@gmail.com, PEC enrico.agonigi@archiworldpec.it, Tel. 058758228, Fax 0587 58228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028 (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028 (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028 (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028 (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2 (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2 (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 11** - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2 (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)



- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1 (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)
- **Bene N° 20** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028 (Coord. Geografiche: N 43,6809; E 10,7998)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Unità Immobiliare a uso abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione.

L'immobile si sviluppa per tre piani fuori terra (terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso pedonale e carrabile al resede esclusivo dell'abitazione.

L'immobile al proprio interno risulta al grezzo, privo di finiture, pavimenti e rivestimenti, oltre a impianti da completare.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

All'Interno dell'abitazione si trovano vari oggetti che la proprietà a dichiarato, in corso di sopralluogo, di rimuovere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Unità Immobiliare a uso garage facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione.

L'immobile si sviluppa al solo piano terreno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra (Terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso carrabile al resede esclusivo del garage.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

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



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

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)

Alla [REDACTED] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 repertorio n. 163406/25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 da [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

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)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Confina a Nord e Ovest con pubblica strada comunale
a sud con resede comune condominiale e posto auto **** Omissis ****
a est in aderenza con proprietà **** Omissis ****
salvo se altri

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028



L'unità immobiliare confina su tutti e 4 i propri lati con proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,00 mq	135,00 mq	1	135,00 mq	2,70 m	
Loggia	5,30 mq	5,30 mq	0,40	2,12 mq	0,00 m	
Terrazza	29,65 mq	29,65 mq	0,2	5,93 mq	0,00 m	
Giardino	176,00 mq	176,00 mq	0,18	31,68 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				174,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				174,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,75 mq	15,50 mq	0,70	10,85 mq	2,70 m	
Totale superficie convenzionale:				10,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Vani Superficie catastale 166 mq



		Rendita € 538,28
--	--	------------------

L'unità immobiliare è stata oggetto di:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2013 Pratica n.PI0037594 in atti dal 04/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9383.1/2013)
- COSTITUZIONE del 04/04/2012 Pratica n. PI0054376 in atti dal 04/04/2012 COSTITUZIONE (n.599.1/2012)

In virtù del Tipo Mappale presentato presso la competente Agenzia del Territorio di Pisa in data 29 febbraio 2012,

protocollo n. 31312, le particelle 1209, 1210, 1252 e 1253 del foglio di mappa 27 sono state soppresse al Catasto dei

Terreni e sono state censite al Catasto dei Fabbricati con il numero di particella 1379 del foglio 27, come ente urbano; che, in conseguenza dell'edificazione, il fabbricato è stato denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di San

Miniato (PI) con denuncia di accatastamento in data 4 aprile 2012, protocollo n. 54376; che, in conseguenza di tali denunce e variazioni, il suddetto fabbricato risulta attualmente rappresentato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno n.l.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 11 Categoria C6 Cl.1, Cons. mq.13 Superficie catastale 16 mq Rendita € 55,73 Piano T

L'unità immobiliare è stata oggetto di:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2013 Pratica n.PI0037594 in atti dal 04/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9383.1/2013)
- COSTITUZIONE del 04/04/2012 Pratica n. PI0054376 in atti dal 04/04/2012 COSTITUZIONE (n.599.1/2012)

In virtù del Tipo Mappale presentato presso la competente Agenzia del Territorio di Pisa in data 29 febbraio 2012,

protocollo n. 31312, le particelle 1209, 1210, 1252 e 1253 del foglio di mappa 27 sono state soppresse al Catasto dei

Terreni e sono state censite al Catasto dei Fabbricati con il numero di particella 1379 del foglio 27, come ente urbano; che, in conseguenza dell'edificazione, il fabbricato è stato denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di San

Miniato (PI) con denuncia di accatastamento in data 4 aprile 2012, protocollo n. 54376; che, in conseguenza di tali denunce e variazioni, il suddetto fabbricato risulta attualmente rappresentato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno n.l1.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1379	1		A2	3	5,5 Vani	166 mq	538,28 €		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1379	11		C6	1	mq.13	16 mq	55,73 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

L'immobile mostra un buono stato conservativo anche se le finiture sono al grezzo, pertanto è privo di pavimentazioni, rivestimenti, sanitari, e con gli impianti termico ed elettrico da completare

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

L'immobile mostra un buono stato conservativo anche se le finiture risultano mancanti del portone basculante e impianto elettrico da completare.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028



Le parti a comune sono:

- lo spazio di manovra, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 31, bene comune non censibile ai subalterni da l a 30;
i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 32, beni comuni non censibili ai subalterni da l a 5 e da 11 a 15;
i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 33, beni comuni non censibili ai subalterni da 6 a 10 e dal 16 al 20.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Le parti a comune sono:

- lo spazio di manovra, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 31, bene comune non censibile ai subalterni da l a 30;
i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 32, beni comuni non censibili ai subalterni da l a 5 e da 11 a 15;
i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 33, beni comuni non censibili ai subalterni da 6 a 10 e dal 16 al 20.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Esposizione: Nord, Sud, Ovest

Str. verticali: cemento armato

Solai: latero cemento

Copertura: latero cemento

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: rivestimento al rustico, interni in muratura di mattoni

Pavimentazione interna: al rustico

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno

Scale: in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V da completare, mancano termosifoni

Terreno esclusivo: giardino

Posto auto: posto scoperto su area privata e garage

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Esposizione: Sud, Ovest

Str. verticali: cemento armato

Solai: latero cemento

Copertura: latero cemento

Pareti esterne ed interne: rivestimento al rustico, interni in muratura di mattoni

Pavimentazione interna: gress

Infissi esterni ed interni: mancanti

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V da completare

Posto auto: uso garage



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

L'immobile risulta libero.

L'immobile è occupato da oggettistica di vario genere

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è occupato da oggettistica di vario genere e da automobile Alfa Romeo 156

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Regni Marco	20/02/2003	163406	25630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/03/2003	5014	2608
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.



Alla [redacted] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 repertorio n. 163406/25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 [redacted]
[redacted] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni	20/02/2003	163406	25630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/03/2003	5014	2608
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Alla [redacted] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 repertorio n. 163406/25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 [redacted]
[redacted] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LIVORNO il 23/09/2014
Reg. gen. 11485 - Reg. part. 1839
Quota: 1/1
Importo: € 13.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.500,00
Data: 29/10/2012
N° repertorio: 2917
N° raccolta: 12
Note: ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2017 Servizio di P.I. di LIVORNO Registro particolare n. 525
Registro generale n. 2857 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LIVORNO il 11/09/2025
Reg. gen. 15842 - Reg. part. 11166
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 949.898,45 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

La Particella 1379 su cui insiste il presente immobile è derivante dalle Paticelle 1209 - 1210 - 1252 - 1253
Le aprticelle originarie da una ricerca ipotecaria sono state oggetto:

- TRASCRIZIONE del 15/03/2003 - Registro Particolare 2608 Registro Generale 5014

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 163406/25630 del 20/02/2003 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 18/12/2007 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 27620

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 201272/37904 del 13/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante
da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 1096 del 27/06/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1097 del 27/06/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 2152 del 29/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2245 del 19/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1025 del 10/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1014 del 19/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1274 del 05/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1461 del 27/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2792 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LIVORNO il 23/09/2014
Reg. gen. 11485 - Reg. part. 1839
Quota: 1/1
Importo: € 13.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.500,00
Data: 29/10/2012
N° repertorio: 2917
N° raccolta: 12
Note: ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2017 Servizio di P.I. di LIVORNO Registro particolare n. 525
Registro generale n. 2857 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LIVORNO il 11/09/2025
Reg. gen. 15842 - Reg. part. 11166
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 949.898,45 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

La Particella 1379 su cui insiste il presente immobile è derivante dalle Particelle 1209 - 1210 - 1252 - 1253

Le particelle originarie da una ricerca ipotecaria sono state oggetto:

- TRASCRIZIONE del 15/03/2003 - Registro Particolare 2608 Registro Generale 5014

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 163406/25630 del 20/02/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 18/12/2007 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 27620

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 201272/37904 del 13/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 1096 del 27/06/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1097 del 27/06/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 2152 del 29/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2245 del 19/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1025 del 10/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1014 del 19/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1274 del 05/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1461 del 27/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2792 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Il complesso immobiliare di nuova realizzazione posto nel Comune di San Miniato (PI), località "Ponte a Egola", alla

Via Caduti di Cefalonia civico numero 1 e gli immobili in oggetto, che di esso sono parte, sono stati edificati in virtù ed in conformità dei seguenti provvedimenti urbanistici:

- Permesso di Costruire n.650/2003 del 29 ottobre 2007, rilasciato dal Comune di San Miniato (PI) in pari data, a seguito

dell'istanza depositata in data 16 luglio 2003, P.E. n.2003/650, Protocollo n. 20.160;

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) protocollo n.28.459, P.Ed. n.790/2011, depositata in data 15 dicembre

2011, in forza della quale sono state completate le opere relative al citato permesso di costruire;

- Variante finale alla S.C.I.A. sopra citata in data 20 aprile 2012;

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.



Gli impianti non risultano ancora completati pertanto sono privi di dichiarazione di conformità

Si rende noto che il comune di San Miniato, nonostante la richiesta di visione pratiche presentata all'ufficio Edilizia Privata, non è stato in grado di produrre allo scrivente C.T.U. copia della Variante finale del 20/04/2012.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028

Il complesso immobiliare di nuova realizzazione posto nel Comune di San Miniato (PI), località "Ponte a Egola", alla

Via Caduti di Cefalonia civico numero 1 e gli immobili in oggetto, che di esso sono parte, sono stati edificati in virtù ed in conformità dei seguenti provvedimenti urbanistici:

- Permesso di Costruire n.650/2003 del 29 ottobre 2007, rilasciato dal Comune di San Miniato (PI) in pari data, a seguito

dell'istanza depositata in data 16 luglio 2003, P.E. n.2003/650, Protocollo n. 20.160;

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) protocollo n.28.459, P.Ed. n.790/2011, depositata in data 15 dicembre

2011, in forza della quale sono state completate le opere relative al citato permesso di costruire;

- Variante finale alla S.C.I.A. sopra citata in data 20 aprile 2012

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.

Gli impianti non risultano ancora completati pertanto sono privi di dichiarazione di conformità

Si rende noto che il comune di San Miniato, nonostante la richiesta di visione pratiche presentata all'ufficio Edilizia Privata, non è stato in grado di produrre allo scrivente C.T.U. copia della Variante finale del 20/04/2012.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Unità Immobiliare a uso abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione.

L'immobile si sviluppa per due piani fuori terra (terreno - primo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso pedonale e carrabile al resede esclusivo dell'abitazione.

L'immobile al proprio interno risulta completamente ultimato, comprensivo di pavimenti e rivestimenti, oltre agli impianti tutti autonomi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Unità Immobiliare a uso garage facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione.

L'immobile si sviluppa al solo piano terreno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra (Terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso carrabile al resede esclusivo del garage.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

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



TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

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)

Alla [REDACTED] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 Repertorio n.163406 Raccolta n.25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

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)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Confina a Nord con pubblica strada comunale
a sud con resede comune condominiale e posto auto **** Omissis ****
a este ovest in aderenza con proprietà **** Omissis ****
salvo se altri

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

L'unità immobiliare confina su tutti e 4 i propri lati con proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,50 mq	64,70 mq	1	64,70 mq	2,70 m	1
Loggia	2,40 mq	2,40 mq	0,40	0,96 mq	0,00 m	
Terrazza	9,80 mq	9,80 mq	0,2	1,96 mq	0,00 m	
Giardino	45,35 mq	45,35 mq	0,18	8,16 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				75,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,50 mq	20,40 mq	0,70	14,28 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				14,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 440,41 Piano T - 1

L'unità immobiliare è stata oggetto di:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2013 Pratica n.PI0037594 in atti dal 04/04/2013 VARIAZIONE



DI CLASSAMENTO (n.9383.1/2013)

- COSTITUZIONE del 04/04/2012 Pratica n. PI0054376 in atti dal 04/04/2012 COSTITUZIONE (n.599.1/2012)
In virtù del Tipo Mappale presentato presso la competente Agenzia del Territorio di Pisa in data 29 febbraio 2012,

protocollo n. 31312, le particelle 1209, 1210, 1252 e 1253 del foglio di mappa 27 sono state soppresse al Catasto dei

Terreni e sono state censite al Catasto dei Fabbricati con il numero di particella 1379 del foglio 27, come ente urbano; che, in conseguenza dell'edificazione, il fabbricato è stato denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di San

Miniato (PI) con denuncia di accatastamento in data 4 aprile 2012, protocollo n. 54376; che, in conseguenza di tali denunce e variazioni, il suddetto fabbricato risulta attualmente rappresentato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno n.2.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 12 Categoria C6 Cl.1, Cons. mq.18 Superficie catastale 21 mq Rendita € 77,16 Piano T

L'unità immobiliare è stata oggetto di:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2013 Pratica n.PI0037594 in atti dal 04/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9383.1/2013)

- COSTITUZIONE del 04/04/2012 Pratica n. PI0054376 in atti dal 04/04/2012 COSTITUZIONE (n.599.1/2012)
In virtù del Tipo Mappale presentato presso la competente Agenzia del Territorio di Pisa in data 29 febbraio 2012,

protocollo n. 31312, le particelle 1209, 1210, 1252 e 1253 del foglio di mappa 27 sono state soppresse al Catasto dei

Terreni e sono state censite al Catasto dei Fabbricati con il numero di particella 1379 del foglio 27, come ente urbano; che, in conseguenza dell'edificazione, il fabbricato è stato denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di San

Miniato (PI) con denuncia di accatastamento in data 4 aprile 2012, protocollo n. 54376; che, in conseguenza di tali denunce e variazioni, il suddetto fabbricato risulta attualmente rappresentato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno n.12.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	27	1379	2		A2	3	4,5 Vani	81 mq	440,41 €	T - 1	
--	----	------	---	--	----	---	----------	-------	----------	-------	--

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1379	12		C6	1	mq.18	21 mq	77,16 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

L'immobile mostra un buono stato conservativo generale e delle finiture.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

L'immobile mostra un buono stato conservativo e risulta completato.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Le parti a comune sono:
- lo spazio di manovra, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 31, bene comune non censibile ai subalterni da l a 30;
i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 32, beni comuni non censibili ai subal terni da l a 5 e da 11 a 15;
i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella



1379, subalterno 33, beni comuni non censibili ai subalterni da 6 a 10 e dal 16 al 20.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Le parti a comune sono:

- lo spazio di manovra, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 31, bene comune non censibile ai subalterni da l a 30;
i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 32, beni comuni non censibili ai subalterni da l a 5 e da 11 a 15;
i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 33, beni comuni non censibili ai subalterni da 6 a 10 e dal 16 al 20.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Esposizione: Nord, Sud
Str. verticali: cemento armato
Solai: latero cemento
Copertura: latero cemento
Manto di copertura: tegole in cotto
Pareti esterne ed interne: rivestimento ceramica, interni in muratura di mattoni
Pavimentazione interna: finito gress/monocottura
Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno
Scale: in muratura
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, termosifoni e caldaia autonoma a gas
Terreno esclusivo: giardino
Posto auto: posto scoperto su area privata e garage

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Esposizione: Sud
Str. verticali: cemento armato
Solai: latero cemento
Copertura: latero cemento
Pareti esterne ed interne: interni in muratura di mattoni
Pavimentazione interna: gress
Infissi esterni ed interni: infisso basculante
Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V
Posto auto: uso garage

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



L'immobile è OCCUPATO dal sig. **** Omissis **** e dalla sig.ra **** Omissis **** ivi residenti e titolari del contratto di locazione stipulato in data 15/03/2023 con **** Omissis **** e registrato il 21/03/2023 protocollo 2303211562251887

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è OCCUPATO dal sig. **** Omissis **** e dalla sig.ra **** Omissis **** titolari del contratto di locazione stipulato in data 15/03/2023 con **** Omissis **** e registrato il 21/03/2023 protocollo 2303211562251887.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Regni Marco	20/02/2003	163406	25630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/03/2003	5014	2608
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Alla [redacted] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 repertorio n. 163406/25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di



registro particolare 2608 [redacted]
[redacted] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni	20/02/2003	163406	25630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/03/2003	5014	2608
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Alla [redacted] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 repertorio n. 163406/25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 [redacted]
[redacted] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a LIVORNO il 23/09/2014
 Reg. gen. 11485 - Reg. part. 1839
 Quota: 1/1
 Importo: € 13.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 6.500,00
 Data: 29/10/2012
 N° repertorio: 2917
 N° raccolta: 12
 Note: ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2017 Servizio di P.I. di LIVORNO Registro particolare n. 525
 Registro generale n. 2857 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a LIVORNO il 11/09/2025
 Reg. gen. 15842 - Reg. part. 11166
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 949.898,45 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

La Particella 1379 su cui insiste il presente immobile è derivante dalle Paticelle 1209 - 1210 - 1252 - 1253
 Le aprticelle originarie da una ricerca ipotecaria sono state oggetto:
 - TRASCRIZIONE del 15/03/2003 - Registro Particolare 2608 Registro Generale 5014
 Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 163406/25630 del 20/02/2003 ATTO TRA VIVI -
 COMPRAVENDITA
 - ISCRIZIONE del 18/12/2007 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 27620
 Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 201272/37904 del 13/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante
 da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 1. Annotazione n. 1096 del 27/06/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
 2. Annotazione n. 1097 del 27/06/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 3. Annotazione n. 2152 del 29/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 2245 del 19/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 1025 del 10/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 1014 del 19/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 7. Annotazione n. 1274 del 05/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 8. Annotazione n. 1461 del 27/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 9. Annotazione n. 2792 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LIVORNO il 23/09/2014
Reg. gen. 11485 - Reg. part. 1839
Quota: 1/1
Importo: € 13.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.500,00
Data: 29/10/2012
N° repertorio: 2917
N° raccolta: 12
Note: ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2017 Servizio di P.I. di LIVORNO Registro particolare n. 525
Registro generale n. 2857 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LIVORNO il 11/09/2025
Reg. gen. 15842 - Reg. part. 11166
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 949.898,45 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

La Particella 1379 su cui insiste il presente immobile è derivante dalle Paticelle 1209 - 1210 - 1252 - 1253
Le aprticelle originarie da una ricerca ipotecaria sono state oggetto:
- TRASCRIZIONE del 15/03/2003 - Registro Particolare 2608 Registro Generale 5014
Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 163406/25630 del 20/02/2003 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 18/12/2007 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 27620
Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 201272/37904 del 13/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante
da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
1. Annotazione n. 1096 del 27/06/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1097 del 27/06/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 2152 del 29/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2245 del 19/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1025 del 10/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1014 del 19/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1274 del 05/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1461 del 27/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2792 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il complesso immobiliare di nuova realizzazione posto nel Comune di San Miniato (PI), località "Ponte a Egola", alla

Via Caduti di Cefalonia civico numero 1 e gli immobili in oggetto, che di esso sono parte, sono stati edificati in virtù ed in conformità dei seguenti provvedimenti urbanistici:

- Permesso di Costruire n.650/2003 del 29 ottobre 2007, rilasciato dal Comune di San Miniato (PI) in pari data, a seguito

dell'istanza depositata in data 16 luglio 2003, P.E. n.2003/650, Protocollo n. 20.160;

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) protocollo n.28.459, P.Ed. n.790/2011, depositata in data 15 dicembre

2011, in forza della quale sono state completate le opere relative al citato permesso di costruire;

- Variante finale alla S.C.I.A. sopra citata in data 20 aprile 2012;

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.



Gli impianti risultano completati ma sono privi di dichiarazione di conformità in quanto non presenti nella pratica edilizia.

Si rende noto che il comune di San Miniato, nonostante la richiesta di visione pratiche presentata all'ufficio Edilizia Privata, non è statao in grado di produrre allo scrivente C.T.U. copia della Variante finale del 20/04/2012 e l'attestazione di agibilità degli immobili.

L'immobile presenta delle lievi difformità nele misure interne che rientrano nelle tolleranze di legge.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.1, 56028

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il complesso immobiliare di nuova realizzazione posto nel Comune di San Miniato (PI), località "Ponte a Egola", alla

Via Caduti di Cefalonia civico numero 1 e gli immobili in oggetto, che di esso sono parte, sono stati edificati in virtù ed in conformità dei seguenti provvedimenti urbanistici:

- Permesso di Costruire n.650/2003 del 29 ottobre 2007, rilasciato dal Comune di San Miniato (PI) in pari data, a seguito

dell'istanza depositata in data 16 luglio 2003, P.E. n.2003/650, Protocollo n. 20.160;

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) protocollo n.28.459, P.Ed. n.790/2011, depositata in data 15 dicembre

2011, in forza della quale sono state completate le opere relative al citato permesso di costruire;

- Variante finale alla S.C.I.A. sopra citata in data 20 aprile 2012

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.

Gli impianti sono privi di dichiarazione di conformità

Si rende noto che il comune di San Miniato, nonostante la richiesta di visione pratiche presentata all'ufficio Edilizia Privata, non è statao in grado di produrre allo scrivente C.T.U. copia della Variante finale del 20/04/2012 e attestazione di Agibilità.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T - 2

Unità Immobiliare a uso abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione.

L'immobile si sviluppa per due piani fuori terra (terreno - e secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso pedonale e carrabile al resede esclusivo dell'abitazione.

L'immobile al proprio interno risulta completamente ultimato, comprensivo di pavimenti e rivestimenti, oltre agli impianti tutti autonomi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T

Unità Immobiliare a uso garage facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione.

L'immobile si sviluppa al solo piano terreno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra (Terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso carrabile al resede esclusivo del garage.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T - 2

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



BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T - 2

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)

Alla [REDACTED] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 Repertorio n.163406 Raccolta n.25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, 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)

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T - 2

Confina a Nord con pubblica strada comunale
a sud con resede comune condominiale e posto auto **** Omissis ****
a est proprietà [REDACTED] per il resede e ovest in aderenza con proprietà **** Omissis ****



salvo se altri

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T

L'unità immobiliare confina su tutti e 4 i propri lati con proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T - 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,35 mq	59,95 mq	1	59,95 mq	2,70 m	2
Loggia	21,30 mq	21,30 mq	0,40	8,52 mq	0,00 m	T
Terrazza	11,50 mq	11,50 mq	0,2	2,30 mq	0,00 m	
Giardino	48,70 mq	18,70 mq	0,18	3,37 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				74,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,50 mq	16,50 mq	0,70	11,55 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				11,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T - 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 391,47 Piano T - 2

L'unità immobiliare è stata oggetto di:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2013 Pratica n.PI0037594 in atti dal 04/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9383.1/2013)
- COSTITUZIONE del 04/04/2012 Pratica n. PI0054376 in atti dal 04/04/2012 COSTITUZIONE (n.599.1/2012)

In virtù del Tipo Mappale presentato presso la competente Agenzia del Territorio di Pisa in data 29 febbraio 2012,

protocollo n. 31312, le particelle 1209, 1210, 1252 e 1253 del foglio di mappa 27 sono state soppresse al Catasto dei

Terreni e sono state censite al Catasto dei Fabbricati con il numero di particella 1379 del foglio 27, come ente urbano; che, in conseguenza dell'edificazione, il fabbricato è stato denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di San

Miniato (PI) con denuncia di accatastamento in data 4 aprile 2012, protocollo n. 54376; che, in conseguenza di tali denunce e variazioni, il suddetto fabbricato risulta attualmente rappresentato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno n.3.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 13 Categoria C6 Cl.1, Cons. mq.13 Superficie catastale 15 mq Rendita € 55,73 Piano T

L'unità immobiliare è stata oggetto di:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2013 Pratica n.PI0037594 in atti dal 04/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9383.1/2013)
- COSTITUZIONE del 04/04/2012 Pratica n. PI0054376 in atti dal 04/04/2012 COSTITUZIONE (n.599.1/2012)

In virtù del Tipo Mappale presentato presso la competente Agenzia del Territorio di Pisa in data 29 febbraio 2012,

protocollo n. 31312, le particelle 1209, 1210, 1252 e 1253 del foglio di mappa 27 sono state soppresse al Catasto dei

Terreni e sono state censite al Catasto dei Fabbricati con il numero di particella 1379 del foglio 27, come ente urbano; che, in conseguenza dell'edificazione, il fabbricato è stato denunciato al Catasto Fabbricati del Comune



di San
Miniato (PI) con denuncia di accatastamento in data 4 aprile 2012, protocollo n. 54376; che, in conseguenza di tali denunce e variazioni, il suddetto fabbricato risulta attualmente rappresentato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno n.13.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T - 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1379	3		A2	3	4 Vani	92 mq	391,47 €	T - 2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1379	13		C6	1	mq.13	15 mq	55,73 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T - 2



L'immobile mostra un buono stato conservativo generale e delle finiture.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T

L'immobile mostra un buono stato conservativo e risulta completato.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T - 2

Le parti a comune sono:

- lo spazio di manovra, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 31, bene comune non censibile ai subalterni da l a 30;
- i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 32, beni comuni non censibili ai subalterni da l a 5 e da 11 a 15;
- i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 33, beni comuni non censibili ai subalterni da 6 a 10 e dal 16 al 20.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T

Le parti a comune sono:

- lo spazio di manovra, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 31, bene comune non censibile ai subalterni da l a 30;
- i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 32, beni comuni non censibili ai subalterni da l a 5 e da 11 a 15;
- i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 33, beni comuni non censibili ai subalterni da 6 a 10 e dal 16 al 20.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T - 2

Esposizione: Nord, Sud

Str. verticali: cemento armato

Solai: latero cemento

Copertura: latero cemento

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: rivestimento ceramica, interni in muratura di mattoni

Pavimentazione interna: finito grosso/monocottura

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno

Scale: in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, termosifoni e caldaia autonoma a gas



Terreno esclusivo: giardino
Posto auto: posto scoperto su area privata e garage

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T

Esposizione: Sud
Str. verticali: cemento armato
Solai: latero cemento
Copertura: latero cemento
Pareti esterne ed interne: interni in muratura di mattoni
Pavimentazione interna: gress
Infissi esterni ed interni: infisso basculante
Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V
Posto auto: uso garage

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T - 2

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è OCCUPATO dalla sig.ra **** Omissis **** ivi residente e titolare del contratto di locazione in vigore dalla data 01/05/2023 con **** Omissis **** e registrato il 21/03/2023 protocollo 23050409291716992

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è OCCUPATO dalla sig.ra **** Omissis **** titolare del contratto di locazione in vigore dalla data 01/05/2023 con **** Omissis **** e registrato il 21/03/2023 protocollo 23050409291716992

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T - 2

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 04/04/2012 al	**** Omissis ****	Compravendita



01/06/2026		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Regni Marco	20/02/2003	163406	25630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/03/2003	5014	2608
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Alla [redacted] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 repertorio n. 163406/25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 da [redacted] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni	20/02/2003	163406	25630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/03/2003	5014	2608
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



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.

Alla [REDACTED] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 repertorio n. 163406/25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 da [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T - 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LIVORNO il 23/09/2014
Reg. gen. 11485 - Reg. part. 1839
Quota: 1/1
Importo: € 13.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.500,00
Data: 29/10/2012
N° repertorio: 2917
N° raccolta: 12
Note: ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2017 Servizio di P.I. di LIVORNO Registro particolare n. 525
Registro generale n. 2857 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LIVORNO il 11/09/2025
Reg. gen. 15842 - Reg. part. 11166
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 949.898,45 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

La Particella 1379 su cui insiste il presente immobile è derivante dalle Particelle 1209 - 1210 - 1252 - 1253

Le particelle originarie da una ricerca ipotecaria sono state oggetto:

- TRASCRIZIONE del 15/03/2003 - Registro Particolare 2608 Registro Generale 5014

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 163406/25630 del 20/02/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 18/12/2007 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 27620

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 201272/37904 del 13/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 1096 del 27/06/2012 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Annotazione n. 1097 del 27/06/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)

3. Annotazione n. 2152 del 29/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 2245 del 19/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Annotazione n. 1025 del 10/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 1014 del 19/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. Annotazione n. 1274 del 05/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. Annotazione n. 1461 del 27/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. Annotazione n. 2792 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LIVORNO il 23/09/2014

Reg. gen. 11485 - Reg. part. 1839

Quota: 1/1

Importo: € 13.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 6.500,00

Data: 29/10/2012

N° repertorio: 2917

N° raccolta: 12

Note: ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2017 Servizio di P.I. di LIVORNO Registro particolare n. 525

Registro generale n. 2857 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni



- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LIVORNO il 11/09/2025

Reg. gen. 15842 - Reg. part. 11166

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 949.898,45 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

La Particella 1379 su cui insiste il presente immobile è derivante dalle Particelle 1209 - 1210 - 1252 - 1253

Le particelle originarie da una ricerca ipotecaria sono state oggetto:

- TRASCRIZIONE del 15/03/2003 - Registro Particolare 2608 Registro Generale 5014

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 163406/25630 del 20/02/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 18/12/2007 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 27620

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 201272/37904 del 13/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 1096 del 27/06/2012 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Annotazione n. 1097 del 27/06/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)

3. Annotazione n. 2152 del 29/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 2245 del 19/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Annotazione n. 1025 del 10/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 1014 del 19/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. Annotazione n. 1274 del 05/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. Annotazione n. 1461 del 27/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. Annotazione n. 2792 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T - 2

Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T

Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio



Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T - 2

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il complesso immobiliare di nuova realizzazione posto nel Comune di San Miniato (PI), località "Ponte a Egola", alla

Via Caduti di Cefalonia civico numero 1 e gli immobili in oggetto, che di esso sono parte, sono stati edificati in virtù ed in conformità dei seguenti provvedimenti urbanistici:

- Permesso di Costruire n.650/2003 del 29 ottobre 2007, rilasciato dal Comune di San Miniato (PI) in pari data, a seguito

dell'istanza depositata in data 16 luglio 2003, P.E. n.2003/650, Protocollo n. 20.160;

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) protocollo n.28.459, P.Ed. n.790/2011, depositata in data 15 dicembre

2011, in forza della quale sono state completate le opere relative al citato permesso di costruire;

- Variante finale alla S.C.I.A. sopra citata in data 20 aprile 2012;

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.

Gli impianti risultano completati ma sono privi di dichiarazione di conformità in quanto non presenti nella pratica edilizia.

Si rende noto che il comune di San Miniato, nonostante la richiesta di visione pratiche presentata all'ufficio Edilizia Privata, non è statao in grado di produrre allo scrivente C.T.U. copia della Variante finale del 20/04/2012 e l'attestazione di agibilità degli immobili.

L'immobile presenta delle lievi difformità nelle misure interne che rientrano nelle tolleranze di legge.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA N.3, 56028, PIANO T



La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il complesso immobiliare di nuova realizzazione posto nel Comune di San Miniato (PI), località "Ponte a Egola", alla

Via Caduti di Cefalonia civico numero 1 e gli immobili in oggetto, che di esso sono parte, sono stati edificati in virtù ed in conformità dei seguenti provvedimenti urbanistici:

- Permesso di Costruire n.650/2003 del 29 ottobre 2007, rilasciato dal Comune di San Miniato (PI) in pari data, a seguito

dell'istanza depositata in data 16 luglio 2003, P.E. n.2003/650, Protocollo n. 20.160;

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) protocollo n.28.459, P.Ed. n.790/2011, depositata in data 15 dicembre

2011, in forza della quale sono state completate le opere relative al citato permesso di costruire;

- Variante finale alla S.C.I.A. sopra citata in data 20 aprile 2012

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.

Gli impianti sono privi di dichiarazione di conformità

Si rende noto che il comune di San Miniato, nonostante la richiesta di visione pratiche presentata all'ufficio Edilizia Privata, non è stata in grado di produrre allo scrivente C.T.U. copia della Variante finale del 20/04/2012 e attestazione di Agibilità.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 2

Unità Immobiliare a uso abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione.

L'immobile si sviluppa per due piani fuori terra (terreno - e secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso pedonale e carrabile al resede esclusivo dell'abitazione.

L'immobile al proprio interno risulta completamente ultimato, comprensivo di pavimenti e rivestimenti, oltre agli impianti tutti autonomi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Unità Immobiliare a uso garage facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione.

L'immobile si sviluppa al solo piano terreno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra (Terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso carrabile al resede esclusivo del garage.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 2

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

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T



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

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 2

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)

Alla [REDACTED] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 Repertorio n.163406 Raccolta n.25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 da [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, 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)

CONFINI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 2

Confina a Nord con proprietà [REDACTED]
a sud e posto auto **** Omissis **** e in aderenza con proprietà **** Omissis ****
per il resede a est con terreno proprietà **** Omissis **** e ovest con resede comune condominiale
salvo se altri

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T



L'unità immobiliare confina su tutti e 4 i propri lati con proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,55 mq	63,55 mq	1	63,55 mq	2,70 m	2
Loggia	5,20 mq	5,20 mq	0,40	2,08 mq	0,00 m	T
Terrazza	11,00 mq	11,00 mq	0,2	2,20 mq	0,00 m	
Giardino	26,45 mq	26,45 mq	0,18	4,76 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				72,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,45 mq	16,20 mq	0,70	11,34 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				11,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Vani Superficie catastale 89 mq



		Rendita € 391,47 Piano T - 2
--	--	---------------------------------

L'unità immobiliare è stata oggetto di:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2013 Pratica n.PI0037594 in atti dal 04/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9383.1/2013)

- COSTITUZIONE del 04/04/2012 Pratica n. PI0054376 in atti dal 04/04/2012 COSTITUZIONE (n.599.1/2012)

In virtù del Tipo Mappale presentato presso la competente Agenzia del Territorio di Pisa in data 29 febbraio 2012,

protocollo n. 31312, le particelle 1209, 1210, 1252 e 1253 del foglio di mappa 27 sono state soppresse al Catasto dei

Terreni e sono state censite al Catasto dei Fabbricati con il numero di particella 1379 del foglio 27, come ente urbano; che, in conseguenza dell'edificazione, il fabbricato è stato denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di San

Miniato (PI) con denuncia di accatastamento in data 4 aprile 2012, protocollo n. 54376; che, in conseguenza di tali denunce e variazioni, il suddetto fabbricato risulta attualmente rappresentato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno n.8.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 18 Categoria C6 Cl.1, Cons. mq.12 Superficie catastale 15 mq Rendita € 51,44 Piano T

L'unità immobiliare è stata oggetto di:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2013 Pratica n.PI0037594 in atti dal 04/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9383.1/2013)

- COSTITUZIONE del 04/04/2012 Pratica n. PI0054376 in atti dal 04/04/2012 COSTITUZIONE (n.599.1/2012)

In virtù del Tipo Mappale presentato presso la competente Agenzia del Territorio di Pisa in data 29 febbraio 2012,

protocollo n. 31312, le particelle 1209, 1210, 1252 e 1253 del foglio di mappa 27 sono state soppresse al Catasto dei

Terreni e sono state censite al Catasto dei Fabbricati con il numero di particella 1379 del foglio 27, come ente urbano; che, in conseguenza dell'edificazione, il fabbricato è stato denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) con denuncia di accatastamento in data 4 aprile 2012, protocollo n. 54376; che, in conseguenza di tali denunce e variazioni, il suddetto fabbricato risulta attualmente rappresentato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno n.18.

DATI CATASTALI



BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1379	8		A2	3	4 Vani	89 mq	391,47 €	T - 2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1379	18		C6	1	mq.12	15 mq	51,44 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 2

L'immobile mostra un buono stato conservativo generale e delle finiture.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

L'immobile mostra un buono stato conservativo e risulta completato.

PARTI COMUNI



BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 2

Le parti a comune sono:

- lo spazio di manovra, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 31, bene comune non censibile ai subalterni da l a 30;
- i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 32, beni comuni non censibili ai subalterni da l a 5 e da 11 a 15;
- i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 33, beni comuni non censibili ai subalterni da 6 a 10 e dal 16 al 20.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Le parti a comune sono:

- lo spazio di manovra, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 31, bene comune non censibile ai subalterni da l a 30;
- i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 32, beni comuni non censibili ai subalterni da l a 5 e da 11 a 15;
- i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 33, beni comuni non censibili ai subalterni da 6 a 10 e dal 16 al 20.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 2

Esposizione: Nord, Sud

Str. verticali: cemento armato

Solai: latero cemento

Copertura: latero cemento

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: rivestimento ceramica, interni in muratura di mattoni

Pavimentazione interna: finito grosso/monocottura

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno

Scale: in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, termosifoni e caldaia autonoma a gas

Terreno esclusivo: giardino

Posto auto: posto scoperto su area privata e garage

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Esposizione: Sud

Str. verticali: cemento armato

Solai: latero cemento

Copertura: latero cemento

Pareti esterne ed interne: interni in muratura di mattoni

Pavimentazione interna: gress



Infissi esterni ed interni: infisso basculante
Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V
Posto auto: uso garage

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 2

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è OCCUPATO dalla sig.ra **** Omissis **** ivi residente e titolare del contratto di comodato d'uso in vigore dalla data 15/03/2021 con **** Omissis **** e registrato il 17/03/2021 protocollo registrazione 517 serie 3.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Regni Marco	20/02/2003	163406	25630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/03/2003	5014	2608
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



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.

Alla [redacted] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 repertorio n. 163406/25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 [redacted] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni	20/02/2003	163406	25630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/03/2003	5014	2608
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Alla [redacted] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 repertorio n. 163406/25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 da [redacted] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27:



Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LIVORNO il 23/09/2014
Reg. gen. 11485 - Reg. part. 1839
Quota: 1/1
Importo: € 13.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.500,00
Data: 29/10/2012
N° repertorio: 2917
N° raccolta: 12
Note: ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2017 Servizio di P.I. di LIVORNO Registro particolare n. 525
Registro generale n. 2857 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LIVORNO il 11/09/2025
Reg. gen. 15842 - Reg. part. 11166
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 949.898,45 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

La Particella 1379 su cui insiste il presente immobile è derivante dalle Particelle 1209 - 1210 - 1252 - 1253

Le particelle originarie da una ricerca ipotecaria sono state oggetto:

- TRASCRIZIONE del 15/03/2003 - Registro Particolare 2608 Registro Generale 5014

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 163406/25630 del 20/02/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 18/12/2007 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 27620

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 201272/37904 del 13/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 1096 del 27/06/2012 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Annotazione n. 1097 del 27/06/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)



3. Annotazione n. 2152 del 29/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2245 del 19/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1025 del 10/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1014 del 19/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1274 del 05/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1461 del 27/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2792 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LIVORNO il 23/09/2014
Reg. gen. 11485 - Reg. part. 1839
Quota: 1/1
Importo: € 13.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.500,00
Data: 29/10/2012
N° repertorio: 2917
N° raccolta: 12
Note: ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2017 Servizio di P.I. di LIVORNO Registro particolare n. 525
Registro generale n. 2857 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LIVORNO il 11/09/2025
Reg. gen. 15842 - Reg. part. 11166
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 949.898,45 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

La Particella 1379 su cui insiste il presente immobile è derivante dalle Paticelle 1209 - 1210 - 1252 - 1253
Le aprticelle originarie da una ricerca ipotecaria sono state oggetto:
- TRASCRIZIONE del 15/03/2003 - Registro Particolare 2608 Registro Generale 5014
Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 163406/25630 del 20/02/2003 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA



- ISCRIZIONE del 18/12/2007 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 27620
Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 201272/37904 del 13/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 1096 del 27/06/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1097 del 27/06/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 2152 del 29/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2245 del 19/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1025 del 10/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1014 del 19/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1274 del 05/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1461 del 27/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2792 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 2

Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 2

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il complesso immobiliare di nuova realizzazione posto nel Comune di San Miniato (PI), località "Ponte a Egola", alla

Via Caduti di Cefalonia civico numero 1 e gli immobili in oggetto, che di esso sono parte, sono stati edificati in virtù ed in conformità dei seguenti provvedimenti urbanistici:

- Permesso di Costruire n.650/2003 del 29 ottobre 2007, rilasciato dal Comune di San Miniato (PI) in pari data, a seguito

dell'istanza depositata in data 16 luglio 2003, P.E. n.2003/650, Protocollo n. 20.160;



- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) protocollo n.28.459, P.Ed. n.790/2011, depositata in data 15 dicembre 2011, in forza della quale sono state completate le opere relative al citato permesso di costruire;
- Variante finale alla S.C.I.A. sopra citata in data 20 aprile 2012;

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.

Gli impianti risultano completati ma sono privi di dichiarazione di conformità in quanto non presenti nella pratica edilizia.

Si rende noto che il comune di San Miniato, nonostante la richiesta di visione pratiche presentata all'ufficio Edilizia Privata, non è stata in grado di produrre allo scrivente C.T.U. copia della Variante finale del 20/04/2012 e l'attestazione di agibilità degli immobili.

L'immobile presenta delle lievi difformità nelle misure interne che rientrano nelle tolleranze di legge.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il complesso immobiliare di nuova realizzazione posto nel Comune di San Miniato (PI), località "Ponte a Egola", alla

Via Caduti di Cefalonia civico numero 1 e gli immobili in oggetto, che di esso sono parte, sono stati edificati in virtù ed in conformità dei seguenti provvedimenti urbanistici:

- Permesso di Costruire n.650/2003 del 29 ottobre 2007, rilasciato dal Comune di San Miniato (PI) in pari data, a seguito

dell'istanza depositata in data 16 luglio 2003, P.E. n.2003/650, Protocollo n. 20.160;

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) protocollo n.28.459, P.Ed. n.790/2011, depositata in data 15 dicembre

2011, in forza della quale sono state completate le opere relative al citato permesso di costruire;

- Variante finale alla S.C.I.A. sopra citata in data 20 aprile 2012

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.

Gli impianti sono privi di dichiarazione di conformità

Si rende noto che il comune di San Miniato, nonostante la richiesta di visione pratiche presentata all'ufficio Edilizia Privata, non è statao in grado di produrre allo scrivente C.T.U. copia della Variante finale del 20/04/2012 e attestazione di Agibilità.



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1

Unità Immobiliare a uso abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione.

L'immobile si sviluppa per due piani fuori terra (terreno - e secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso pedonale e carrabile al resede esclusivo dell'abitazione.

L'immobile al proprio interno risulta completamente ultimato, comprensivo di pavimenti e rivestimenti, oltre agli impianti tutti autonomi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Unità Immobiliare a uso garage facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione.

L'immobile si sviluppa al solo piano terreno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra (Terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso carrabile al resede esclusivo del garage.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1

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

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T



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

TITOLARITÀ

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO 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)

Alla [REDACTED] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 Repertorio n.163406 Raccolta n.25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 da [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, 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)

CONFINI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1

Confina a Nord in aderenza con proprietà **** Omissis ****,
a sud con posto auto e proprietà **** Omissis ****
per il resede a est con terreno proprietà **** Omissis **** e ovest con resede comune condominiale
salvo se altri

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T



L'unità immobiliare confina su tutti e 4 i propri lati con proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,15 mq	63,35 mq	1	63,35 mq	2,70 m	2
Loggia	19,50 mq	19,50 mq	0,40	7,80 mq	0,00 m	T
Terrazza	11,00 mq	11,00 mq	0,2	2,20 mq	0,00 m	
Giardino	21,75 mq	21,73 mq	0,18	3,91 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				77,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,45 mq	23,60 mq	0,70	16,52 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				16,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Vani Superficie catastale 78 mq



		Rendita € 440,41 Piano T - 1
--	--	---------------------------------

L'unità immobiliare è stata oggetto di:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2013 Pratica n.PI0037594 in atti dal 04/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9383.1/2013)

- COSTITUZIONE del 04/04/2012 Pratica n. PI0054376 in atti dal 04/04/2012 COSTITUZIONE (n.599.1/2012)

In virtù del Tipo Mappale presentato presso la competente Agenzia del Territorio di Pisa in data 29 febbraio 2012,

protocollo n. 31312, le particelle 1209, 1210, 1252 e 1253 del foglio di mappa 27 sono state soppresse al Catasto dei

Terreni e sono state censite al Catasto dei Fabbricati con il numero di particella 1379 del foglio 27, come ente urbano; che, in conseguenza dell'edificazione, il fabbricato è stato denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di San

Miniato (PI) con denuncia di accatastamento in data 4 aprile 2012, protocollo n. 54376; che, in conseguenza di tali denunce e variazioni, il suddetto fabbricato risulta attualmente rappresentato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno n.9.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 19 Categoria C6 Cl.1, Cons. mq.16 Superficie catastale 20 mq Rendita € 68,59 Piano T

L'unità immobiliare è stata oggetto di:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2013 Pratica n.PI0037594 in atti dal 04/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9383.1/2013)

- COSTITUZIONE del 04/04/2012 Pratica n. PI0054376 in atti dal 04/04/2012 COSTITUZIONE (n.599.1/2012)

In virtù del Tipo Mappale presentato presso la competente Agenzia del Territorio di Pisa in data 29 febbraio 2012,

protocollo n. 31312, le particelle 1209, 1210, 1252 e 1253 del foglio di mappa 27 sono state soppresse al Catasto dei

Terreni e sono state censite al Catasto dei Fabbricati con il numero di particella 1379 del foglio 27, come ente urbano; che, in conseguenza dell'edificazione, il fabbricato è stato denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) con denuncia di accatastamento in data 4 aprile 2012, protocollo n. 54376; che, in conseguenza di tali denunce e variazioni, il suddetto fabbricato risulta attualmente rappresentato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno n.18.

DATI CATASTALI



BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1379	9		A2	3	4,5 Vani	78 mq	440,41 €	T - 1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1379	19		C6	1	mq.16	20 mq	68,59 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1

L'immobile mostra un buono stato conservativo generale e delle finiture.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

L'immobile mostra un buono stato conservativo e risulta completato.

PARTI COMUNI



BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1

Le parti a comune sono:

- lo spazio di manovra, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 31, bene comune non censibile ai subalterni da l a 30;
- i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 32, beni comuni non censibili ai subalterni da l a 5 e da 11 a 15;
- i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 33, beni comuni non censibili ai subalterni da 6 a 10 e dal 16 al 20.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Le parti a comune sono:

- lo spazio di manovra, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 31, bene comune non censibile ai subalterni da l a 30;
- i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 32, beni comuni non censibili ai subalterni da l a 5 e da 11 a 15;
- i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 33, beni comuni non censibili ai subalterni da 6 a 10 e dal 16 al 20.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1

Esposizione: Nord, Sud
Str. verticali: cemento armato
Solai: latero cemento
Copertura: latero cemento
Manto di copertura: tegole in cotto
Pareti esterne ed interne: rivestimento ceramica, interni in muratura di mattoni
Pavimentazione interna: finito grosso/monocottura
Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno
Scale: in muratura
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, termosifoni e caldaia autonoma a gas
Terreno esclusivo: giardino
Posto auto: posto scoperto su area privata e garage

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Esposizione: Sud
Str. verticali: cemento armato
Solai: latero cemento
Copertura: latero cemento
Pareti esterne ed interne: interni in muratura di mattoni
Pavimentazione interna: gress



Infissi esterni ed interni: infisso basculante
Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V
Posto auto: uso garage

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è OCCUPATO dalla sig.ra **** Omissis **** ivi residente e titolare del contratto di locazione sottoscritto in data 15/01/2024 con **** Omissis **** e registrato il 17/01/2024 protocollo registrazione 24011715102347648.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è OCCUPATO dalla sig.ra **** Omissis **** titolare del contratto di locazione sottoscritto in data 15/01/2024 con **** Omissis **** e registrato il 17/01/2024 protocollo registrazione 24011715102347648.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Regni Marco	20/02/2003	163406	25630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/03/2003	5014	2608
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



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.

Alla [redacted] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 repertorio n. 163406/25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 da [redacted] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni	20/02/2003	163406	25630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/03/2003	5014	2608
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Alla A.t.s.r.l con sede in Montale (PT) C.F. 01483380471 sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 repertorio n. 163406/25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 da Immobiliare Volpaina Srl In Liquidazione con sede in Crespina (PI) C.F. 00433560505 per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27:



Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LIVORNO il 23/09/2014
Reg. gen. 11485 - Reg. part. 1839
Quota: 1/1
Importo: € 13.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.500,00
Data: 29/10/2012
N° repertorio: 2917
N° raccolta: 12
Note: ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2017 Servizio di P.I. di LIVORNO Registro particolare n. 525
Registro generale n. 2857 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LIVORNO il 11/09/2025
Reg. gen. 15842 - Reg. part. 11166
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 949.898,45 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

La Particella 1379 su cui insiste il presente immobile è derivante dalle Particelle 1209 - 1210 - 1252 - 1253

Le particelle originarie da una ricerca ipotecaria sono state oggetto:

- TRASCRIZIONE del 15/03/2003 - Registro Particolare 2608 Registro Generale 5014

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 163406/25630 del 20/02/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 18/12/2007 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 27620

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 201272/37904 del 13/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 1096 del 27/06/2012 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Annotazione n. 1097 del 27/06/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)



3. Annotazione n. 2152 del 29/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2245 del 19/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1025 del 10/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1014 del 19/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1274 del 05/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1461 del 27/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2792 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LIVORNO il 23/09/2014
Reg. gen. 11485 - Reg. part. 1839
Quota: 1/1
Importo: € 13.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.500,00
Data: 29/10/2012
N° repertorio: 2917
N° raccolta: 12
Note: ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2017 Servizio di P.I. di LIVORNO Registro particolare n. 525
Registro generale n. 2857 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LIVORNO il 11/09/2025
Reg. gen. 15842 - Reg. part. 11166
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 949.898,45 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

La Particella 1379 su cui insiste il presente immobile è derivante dalle Paticelle 1209 - 1210 - 1252 - 1253
Le aprticelle originarie da una ricerca ipotecaria sono state oggetto:
- TRASCRIZIONE del 15/03/2003 - Registro Particolare 2608 Registro Generale 5014
Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 163406/25630 del 20/02/2003 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA



- ISCRIZIONE del 18/12/2007 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 27620
Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 201272/37904 del 13/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 1096 del 27/06/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1097 del 27/06/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 2152 del 29/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2245 del 19/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1025 del 10/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1014 del 19/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1274 del 05/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1461 del 27/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2792 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1

Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il complesso immobiliare di nuova realizzazione posto nel Comune di San Miniato (PI), località "Ponte a Egola", alla

Via Caduti di Cefalonia civico numero 1 e gli immobili in oggetto, che di esso sono parte, sono stati edificati in virtù ed in conformità dei seguenti provvedimenti urbanistici:

- Permesso di Costruire n.650/2003 del 29 ottobre 2007, rilasciato dal Comune di San Miniato (PI) in pari data, a seguito

dell'istanza depositata in data 16 luglio 2003, P.E. n.2003/650, Protocollo n. 20.160;



- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) protocollo n.28.459, P.Ed. n.790/2011, depositata in data 15 dicembre 2011, in forza della quale sono state completate le opere relative al citato permesso di costruire;
- Variante finale alla S.C.I.A. sopra citata in data 20 aprile 2012;

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.

Gli impianti risultano completati ma sono privi di dichiarazione di conformità in quanto non presenti nella pratica edilizia.

Si rende noto che il comune di San Miniato, nonostante la richiesta di visione pratiche presentata all'ufficio Edilizia Privata, non è stata in grado di produrre allo scrivente C.T.U. copia della Variante finale del 20/04/2012 e l'attestazione di agibilità degli immobili.

L'immobile presenta delle lievi difformità nelle misure interne che rientrano nelle tolleranze di legge.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il complesso immobiliare di nuova realizzazione posto nel Comune di San Miniato (PI), località "Ponte a Egola", alla

Via Caduti di Cefalonia civico numero 1 e gli immobili in oggetto, che di esso sono parte, sono stati edificati in virtù ed in conformità dei seguenti provvedimenti urbanistici:

- Permesso di Costruire n.650/2003 del 29 ottobre 2007, rilasciato dal Comune di San Miniato (PI) in pari data, a seguito

dell'istanza depositata in data 16 luglio 2003, P.E. n.2003/650, Protocollo n. 20.160;

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) protocollo n.28.459, P.Ed. n.790/2011, depositata in data 15 dicembre

2011, in forza della quale sono state completate le opere relative al citato permesso di costruire;

- Variante finale alla S.C.I.A. sopra citata in data 20 aprile 2012

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.

Gli impianti sono privi di dichiarazione di conformità

Si rende noto che il comune di San Miniato, nonostante la richiesta di visione pratiche presentata all'ufficio Edilizia Privata, non è statao in grado di produrre allo scrivente C.T.U. copia della Variante finale del 20/04/2012 e attestazione di Agibilità.



LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 11 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1 - 2

Unità Immobiliare a uso abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione.

L'immobile si sviluppa per tre piani fuori terra (terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso pedonale e carrabile al resede esclusivo dell'abitazione.

L'immobile al proprio interno risulta al grezzo, privo di finiture, pavimenti e rivestimenti, oltre a impianti da completare.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

All'Interno dell'abitazione si trovano vari oggetti che la proprietà a dichiarato, in corso di sopralluogo, di rimuovere.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Unità Immobiliare a uso garage facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione.

L'immobile si sviluppa al solo piano terreno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra (Terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso carrabile al resede esclusivo del garage.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 11 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1 - 2



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

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

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

TITOLARITÀ

**BENE N° 11 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T
- 1 - 2**

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)

Alla [REDACTED] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 repertorio n. 163406/25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 da [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, 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)

CONFINI

**BENE N° 11 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T
- 1 - 2**

Confina a Nord con proprietà **** Omissis ****

a sud con terreno proprietà **** Omissis ****

A ovest con resede comune condominiale e posto auto **** Omissis ****



a est con terreno **** Omissis ****
salvo se altri

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

L'unità immobiliare confina su tutti e 4 i propri lati con proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

**BENE N° 11 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T
- 1 - 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,95 mq	119,25 mq	1	119,25 mq	2,70 m	
Loggia	10,90 mq	10,90 mq	0,40	4,36 mq	0,00 m	
Terrazza	36,60 mq	36,60 mq	0,2	7,32 mq	0,00 m	
Giardino	173,00 mq	173,00 mq	0,18	31,14 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				162,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				162,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,00 mq	15,50 mq	0,70	10,85 mq	2,70 m	
Totale superficie convenzionale:				10,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



**BENE N° 11 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T
- 1 - 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Vani Superficie catastale 167 mq Rendita € 587,21

L'unità immobiliare è stata oggetto di:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2013 Pratica n.PI0037594 in atti dal 04/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9383.1/2013)

- COSTITUZIONE del 04/04/2012 Pratica n. PI0054376 in atti dal 04/04/2012 COSTITUZIONE (n.599.1/2012)

In virtù del Tipo Mappale presentato presso la competente Agenzia del Territorio di Pisa in data 29 febbraio 2012,

protocollo n. 31312, le particelle 1209, 1210, 1252 e 1253 del foglio di mappa 27 sono state soppresse al Catasto dei

Terreni e sono state censite al Catasto dei Fabbricati con il numero di particella 1379 del foglio 27, come ente urbano; che, in conseguenza dell'edificazione, il fabbricato è stato denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di San

Miniato (PI) con denuncia di accatastamento in data 4 aprile 2012, protocollo n. 54376; che, in conseguenza di tali denunce e variazioni, il suddetto fabbricato risulta attualmente rappresentato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno n.10.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 20 Categoria C6 Cl.1, Cons. mq.13 Superficie catastale 15 mq Rendita € 55,73 Piano T

L'unità immobiliare è stata oggetto di:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2013 Pratica n.PI0037594 in atti dal 04/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9383.1/2013)

- COSTITUZIONE del 04/04/2012 Pratica n. PI0054376 in atti dal 04/04/2012 COSTITUZIONE (n.599.1/2012)

In virtù del Tipo Mappale presentato presso la competente Agenzia del Territorio di Pisa in data 29 febbraio 2012,

protocollo n. 31312, le particelle 1209, 1210, 1252 e 1253 del foglio di mappa 27 sono state soppresse al Catasto dei

Terreni e sono state censite al Catasto dei Fabbricati con il numero di particella 1379 del foglio 27, come ente urbano; che, in conseguenza dell'edificazione, il fabbricato è stato denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di San

Miniato (PI) con denuncia di accatastamento in data 4 aprile 2012, protocollo n. 54376; che, in conseguenza di



tali denunce e variazioni, il suddetto fabbricato risulta attualmente rappresentato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno n.20.

DATI CATASTALI

BENE N° 11 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1 - 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1379	10		A2	3	6 Vani	167 mq	587,21 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il resede pertinenziale dell'unità immobiliare risulta sul confine ovest di forma lineare e non ellittica come riportato in planimetria

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1379	20		C6	1	mq.13	15 mq	55,73 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 11 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1 - 2



L'immobile mostra un buono stato conservativo anche se le finiture sono al grezzo, pertanto è privo di pavimentazioni, rivestimenti, sanitari, e con gli impianti termico ed elettrico da completare

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

L'immobile mostra un buono stato conservativo anche se le finiture risultano mancanti del portone basculante e impianto elettrico da completare.

PARTI COMUNI

BENE N° 11 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1 - 2

Le parti a comune sono:

- lo spazio di manovra, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 31, bene comune non censibile ai subalterni da l a 30;
- i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 32, beni comuni non censibili ai subalterni da l a 5 e da 11 a 15;
- i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 33, beni comuni non censibili ai subalterni da 6 a 10 e dal 16 al 20.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Le parti a comune sono:

- lo spazio di manovra, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 31, bene comune non censibile ai subalterni da l a 30;
- i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 32, beni comuni non censibili ai subalterni da l a 5 e da 11 a 15;
- i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 33, beni comuni non censibili ai subalterni da 6 a 10 e dal 16 al 20.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 11 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1 - 2

Esposizione: Nord, Sud, Ovest

Str. verticali: cemento armato

Solai: latero cemento

Copertura: latero cemento

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: rivestimento al rustico, interni in muratura di mattoni

Pavimentazione interna: al rustico

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno

Scale: in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V da completare, mancano termosifoni



Terreno esclusivo: giardino
Posto auto: posto scoperto su area privata e garage

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Esposizione: Sud, Ovest
Str. verticali: cemento armato
Solai: latero cemento
Copertura: latero cemento
Pareti esterne ed interne: rivestimento al rustico, interni in muratura di mattoni
Pavimentazione interna: gress
Infissi esterni ed interni: mancanti
Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V da completare
Posto auto: uso garage

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 11 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1 - 2

L'immobile risulta libero.

L'immobile è occupato da oggettistica di vario genere

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

L'immobile risulta libero.

L'immobile è occupato da oggettistica di vario genere.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 11 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1 - 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Regni Marco	20/02/2003	163406	25630
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/03/2003	5014	2608
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Alla [redacted] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 repertorio n. 163406/25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 da [redacted] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni	20/02/2003	163406	25630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/03/2003	5014	2608
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Alla [REDACTED] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 repertorio n. 163406/25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 da [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 11 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1 - 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a LIVORNO il 23/09/2014
 Reg. gen. 11485 - Reg. part. 1839
 Quota: 1/1
 Importo: € 13.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 6.500,00
 Data: 29/10/2012
 N° repertorio: 2917
 N° raccolta: 12
 Note: ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2017 Servizio di P.I. di LIVORNO Registro particolare n. 525
 Registro generale n. 2857 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a LIVORNO il 11/09/2025
 Reg. gen. 15842 - Reg. part. 11166
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 949.898,45 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.



La Particella 1379 su cui insiste il presente immobile è derivante dalle Paticelle 1209 - 1210 - 1252 - 1253

Le aprticelle originarie da una ricerca ipotecaria sono state oggetto:

- TRASCRIZIONE del 15/03/2003 - Registro Particolare 2608 Registro Generale 5014

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 163406/25630 del 20/02/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 18/12/2007 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 27620

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 201272/37904 del 13/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 1096 del 27/06/2012 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Annotazione n. 1097 del 27/06/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)

3. Annotazione n. 2152 del 29/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 2245 del 19/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Annotazione n. 1025 del 10/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 1014 del 19/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. Annotazione n. 1274 del 05/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. Annotazione n. 1461 del 27/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. Annotazione n. 2792 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LIVORNO il 23/09/2014

Reg. gen. 11485 - Reg. part. 1839

Quota: 1/1

Importo: € 13.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 6.500,00

Data: 29/10/2012

N° repertorio: 2917

N° raccolta: 12

Note: ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2017 Servizio di P.I. di LIVORNO Registro particolare n. 525

Registro generale n. 2857 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LIVORNO il 11/09/2025

Reg. gen. 15842 - Reg. part. 11166

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 949.898,45 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.



La Particella 1379 su cui insiste il presente immobile è derivante dalle Paticelle 1209 - 1210 - 1252 - 1253

Le aprticelle originarie da una ricerca ipotecaria sono state oggetto:

- TRASCRIZIONE del 15/03/2003 - Registro Particolare 2608 Registro Generale 5014

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 163406/25630 del 20/02/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 18/12/2007 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 27620

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 201272/37904 del 13/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 1096 del 27/06/2012 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Annotazione n. 1097 del 27/06/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)

3. Annotazione n. 2152 del 29/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 2245 del 19/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Annotazione n. 1025 del 10/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 1014 del 19/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. Annotazione n. 1274 del 05/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. Annotazione n. 1461 del 27/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. Annotazione n. 2792 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 11 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1 - 2

Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 11 - VILLETTA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T - 1 - 2



Il complesso immobiliare di nuova realizzazione posto nel Comune di San Miniato (PI), località "Ponte a Egola", alla

Via Caduti di Cefalonia civico numero 1 e gli immobili in oggetto, che di esso sono parte, sono stati edificati in virtù ed in conformità dei seguenti provvedimenti urbanistici:

- Permesso di Costruire n.650/2003 del 29 ottobre 2007, rilasciato dal Comune di San Miniato (PI) in pari data, a seguito

dell'istanza depositata in data 16 luglio 2003, P.E. n.2003/650, Protocollo n. 20.160;

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) protocollo n.28.459, P.Ed. n.790/2011, depositata in data 15 dicembre

2011, in forza della quale sono state completate le opere relative al citato permesso di costruire;

- Variante finale alla S.C.I.A. sopra citata in data 20 aprile 2012;

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.

Gli impianti non risultano ancora completati e pertanto sono privi di dichiarazione di conformità

Si rende noto che il comune di San Miniato, nonostante la richiesta di visione pratiche presentata all'ufficio Edilizia Privata, non è statato in grado di produrre allo scrivente C.T.U. copia della Variante finale del 20/04/2012.

Si rileva una incongruenza tra lo statato di fatto del piano terreno e lo statato rappresentato nell'elaborato grafico di progetto, che riporta un bagno in corrispondenza del disimpegno e l'ingresso sul lato est

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Il complesso immobiliare di nuova realizzazione posto nel Comune di San Miniato (PI), località "Ponte a Egola", alla

Via Caduti di Cefalonia civico numero 1 e gli immobili in oggetto, che di esso sono parte, sono stati edificati in virtù ed in conformità dei seguenti provvedimenti urbanistici:

- Permesso di Costruire n.650/2003 del 29 ottobre 2007, rilasciato dal Comune di San Miniato (PI) in pari data, a seguito

dell'istanza depositata in data 16 luglio 2003, P.E. n.2003/650, Protocollo n. 20.160;

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) protocollo n.28.459, P.Ed. n.790/2011, depositata in data 15 dicembre

2011, in forza della quale sono state completate le opere relative al citato permesso di costruire;

- Variante finale alla S.C.I.A. sopra citata in data 20 aprile 2012



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.

Gli impianti non risultano ancora completati pertanto sono privi di dichiarazione di conformità

Si rende noto che il comune di San Miniato, nonostante la richiesta di visione pratiche presentata all'ufficio Edilizia Privata, non è stato in grado di produrre allo scrivente C.T.U. copia della Variante finale del 20/04/2012.



LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T

DESCRIZIONE

Unità Immobiliare a uso posto auto facente parte di porzione del resede comune, al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia con accesso carrabile.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con proprietà **** Omissis ****
a sud con proprietà **** Omissis ****
a est con resede comune
a ovest con proprietà **** Omissis ****
salvi se altri

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,50 mq	11,50 mq	0,25	2,88 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 23 Categoria C6 Cl.1, Cons. mq.14 Superficie catastale 14 mq Rendita € 60,01 Piano T

L'unità immobiliare è stata oggetto di:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2013 Pratica n.PI0037594 in atti dal 04/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9383.1/2013)
- COSTITUZIONE del 04/04/2012 Pratica n. PI0054376 in atti dal 04/04/2012 COSTITUZIONE (n.599.1/2012)

In virtù del Tipo Mappale presentato presso la competente Agenzia del Territorio di Pisa in data 29 febbraio 2012, protocollo n. 31312, le particelle 1209, 1210, 1252 e 1253 del foglio di mappa 27 sono state soppresse al Catasto dei

Terreni e sono state censi te al Catasto dei Fabbricati con il numero di particella 1379 del foglio 27, come ente urbano; che, in conseguenza dell'edificazione, il fabbricato è stato denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) con denuncia di accatastamento in data 4 aprile 2012, protocollo n. 54376; che, in conseguenza di tali denunce e variazioni, il suddetto fabbricato risulta attualmente rappresentato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno n.23.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1379	23		C6	1	mq.14	14 mq	60,01 €	T	



Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile mostra un buono stato conservativo e risulta pavimentato.

PARTI COMUNI

Le parti a comune sono:
- lo spazio di manovra, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 31, bene comune non censibile ai subalterni da l a 30;
i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 32, beni comuni non censibili ai subal terni da l a 5 e da 11 a 15;
i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 33, beni comuni non censibili ai subalterni da 6 a 10 e dal 16 al 20.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pavimentazione: autobloccanti
Posto auto: scoperto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Marco Regni	20/02/2003	163406	25630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/03/2003	5014	2608
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Alla [redacted] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 repertorio n. 163406/25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 da [redacted] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LIVORNO il 23/09/2014
Reg. gen. 11485 - Reg. part. 1839
Quota: 1/1
Importo: € 13.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.500,00
Data: 29/10/2012
N° repertorio: 2917
N° raccolta: 12



Note: ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2017 Servizio di P.I. di LIVORNO Registro particolare n. 525
Registro generale n. 2857 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LIVORNO il 11/09/2025

Reg. gen. 15842 - Reg. part. 11166

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO
949.898,45 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

La Particella 1379 su cui insiste il presente immobile è derivante dalle Paticelle 1209 - 1210 - 1252 - 1253

Le aprticelle originarie da una ricerca ipotecaria sono state oggetto:

- TRASCRIZIONE del 15/03/2003 - Registro Particolare 2608 Registro Generale 5014

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 163406/25630 del 20/02/2003 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 18/12/2007 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 27620

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 201272/37904 del 13/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante
da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 1096 del 27/06/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1097 del 27/06/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 2152 del 29/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2245 del 19/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1025 del 10/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1014 del 19/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1274 del 05/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1461 del 27/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2792 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

NORMATIVA URBANISTICA

Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



Il complesso immobiliare di nuova realizzazione posto nel Comune di San Miniato (PI), località "Ponte a Egola", alla

Via Caduti di Cefalonia civico numero 1 e gli immobili in oggetto, che di esso sono parte, sono stati edificati in virtù ed in conformità dei seguenti provvedimenti urbanistici:

- Permesso di Costruire n.650/2003 del 29 ottobre 2007, rilasciato dal Comune di San Miniato (PI) in pari data, a seguito

dell'istanza depositata in data 16 luglio 2003, P.E. n.2003/650, Protocollo n. 20.160;

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) protocollo n.28.459, P.Ed. n.790/2011, depositata in data 15 dicembre

2011, in forza della quale sono state completate le opere relative al citato permesso di costruire;

- Variante finale alla S.C.I.A. sopra citata in data 20 aprile 2012

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.

Si rende noto che il comune di San Miniato, nonostante la richiesta di visione pratiche presentata all'ufficio Edilizia Privata, non è stata in grado di produrre allo scrivente C.T.U. copia della Variante finale del 20/04/2012.



LOTTO 8



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T

DESCRIZIONE

Unità Immobiliare a uso posto auto facente parte di porzione del resede comune, al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia con accesso carrabile.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord e sud con proprietà **** Omissis ****
a est con resede comune
a ovest con proprietà **** Omissis ****
salvi se altri

CONSISTENZA

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



	Netta	Lorda		Convenzionale		
Posto auto scoperto	11,50 mq	11,50 mq	0,25	2,88 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 24 Categoria C6 Cl.1, Cons. mq.14 Superficie catastale 15 mq Rendita € 60,01 Piano T

L'unità immobiliare è stata oggetto di:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2013 Pratica n.PI0037594 in atti dal 04/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9383.1/2013)
- COSTITUZIONE del 04/04/2012 Pratica n. PI0054376 in atti dal 04/04/2012 COSTITUZIONE (n.599.1/2012)

In virtù del Tipo Mappale presentato presso la competente Agenzia del Territorio di Pisa in data 29 febbraio 2012, protocollo n. 31312, le particelle 1209, 1210, 1252 e 1253 del foglio di mappa 27 sono state soppresse al Catasto dei

Terreni e sono state censi te al Catasto dei Fabbricati con il numero di particella 1379 del foglio 27, come ente urbano; che, in conseguenza dell'edificazione, il fabbricato è stato denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) con denuncia di accatastamento in data 4 aprile 2012, protocollo n. 54376; che, in conseguenza di tali denunce e variazioni, il suddetto fabbricato risulta attualmente rappresentato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno n.24.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1379	24		C6	1	mq.14	15 mq	60,01 €	T	



Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile mostra un buono stato conservativo e risulta pavimentato.

PARTI COMUNI

Le parti a comune sono:
- lo spazio di manovra, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 31, bene comune non censibile ai subalterni da l a 30;
i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 32, beni comuni non censibili ai subal terni da l a 5 e da 11 a 15;
i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 33, beni comuni non censibili ai subalterni da 6 a 10 e dal 16 al 20.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pavimentazione: autobloccanti
Posto auto: scoperto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Marco Regni	20/02/2003	163406	25630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/03/2003	5014	2608
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Alla [redacted] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 repertorio n. 163406/25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 da [redacted] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LIVORNO il 23/09/2014
Reg. gen. 11485 - Reg. part. 1839
Quota: 1/1
Importo: € 13.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.500,00
Data: 29/10/2012
N° repertorio: 2917
N° raccolta: 12



Note: ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2017 Servizio di P.I. di LIVORNO Registro particolare n. 525
Registro generale n. 2857 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LIVORNO il 11/09/2025

Reg. gen. 15842 - Reg. part. 11166

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO
949.898,45 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

La Particella 1379 su cui insiste il presente immobile è derivante dalle Paticelle 1209 - 1210 - 1252 - 1253

Le aprticelle originarie da una ricerca ipotecaria sono state oggetto:

- TRASCRIZIONE del 15/03/2003 - Registro Particolare 2608 Registro Generale 5014

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 163406/25630 del 20/02/2003 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 18/12/2007 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 27620

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 201272/37904 del 13/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante
da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 1096 del 27/06/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1097 del 27/06/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 2152 del 29/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2245 del 19/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1025 del 10/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1014 del 19/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1274 del 05/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1461 del 27/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2792 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

NORMATIVA URBANISTICA

Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



Il complesso immobiliare di nuova realizzazione posto nel Comune di San Miniato (PI), località "Ponte a Egola", alla

Via Caduti di Cefalonia civico numero 1 e gli immobili in oggetto, che di esso sono parte, sono stati edificati in virtù ed in conformità dei seguenti provvedimenti urbanistici:

- Permesso di Costruire n.650/2003 del 29 ottobre 2007, rilasciato dal Comune di San Miniato (PI) in pari data, a seguito

dell'istanza depositata in data 16 luglio 2003, P.E. n.2003/650, Protocollo n. 20.160;

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) protocollo n.28.459, P.Ed. n.790/2011, depositata in data 15 dicembre

2011, in forza della quale sono state completate le opere relative al citato permesso di costruire;

- Variante finale alla S.C.I.A. sopra citata in data 20 aprile 2012

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.

Si rende noto che il comune di San Miniato, nonostante la richiesta di visione pratiche presentata all'ufficio Edilizia Privata, non è stata in grado di produrre allo scrivente C.T.U. copia della Variante finale del 20/04/2012.



LOTTO 9



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T

DESCRIZIONE

Unità Immobiliare a uso posto auto facente parte di porzione del resede comune, al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia con accesso carrabile.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord e sud con proprietà **** Omissis ****
a est con resede comune
a ovest con proprietà **** Omissis ****
salvi se altri

CONSISTENZA

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



	Netta	Lorda		Convenzionale		
Posto auto scoperto	11,50 mq	11,50 mq	0,25	2,88 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 25 Categoria C6 Cl.1, Cons. mq.14 Superficie catastale 14 mq Rendita € 60,01 Piano T

L'unità immobiliare è stata oggetto di:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2013 Pratica n.PI0037594 in atti dal 04/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9383.1/2013)
- COSTITUZIONE del 04/04/2012 Pratica n. PI0054376 in atti dal 04/04/2012 COSTITUZIONE (n.599.1/2012)

In virtù del Tipo Mappale presentato presso la competente Agenzia del Territorio di Pisa in data 29 febbraio 2012, protocollo n. 31312, le particelle 1209, 1210, 1252 e 1253 del foglio di mappa 27 sono state soppresse al Catasto dei

Terreni e sono state censi te al Catasto dei Fabbricati con il numero di particella 1379 del foglio 27, come ente urbano; che, in conseguenza dell'edificazione, il fabbricato è stato denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) con denuncia di accatastamento in data 4 aprile 2012, protocollo n. 54376; che, in conseguenza di tali denunce e variazioni, il suddetto fabbricato risulta attualmente rappresentato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno n.25.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1379	25		C6	1	mq.14	14 mq	60,01 €	T	



Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile mostra un buono stato conservativo e risulta pavimentato.

PARTI COMUNI

Le parti a comune sono:
- lo spazio di manovra, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 31, bene comune non censibile ai subalterni da l a 30;
i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 32, beni comuni non censibili ai subal terni da l a 5 e da 11 a 15;
i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 33, beni comuni non censibili ai subalterni da 6 a 10 e dal 16 al 20.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pavimentazione: autobloccanti
Posto auto: scoperto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

L'immobile risulta libero.

L

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Marco Regni	20/02/2003	163406	25630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/03/2003	5014	2608
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Alla [redacted] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 repertorio n. 163406/25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 da [redacted] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LIVORNO il 23/09/2014
Reg. gen. 11485 - Reg. part. 1839
Quota: 1/1
Importo: € 13.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.500,00
Data: 29/10/2012
N° repertorio: 2917
N° raccolta: 12



Note: ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2017 Servizio di P.I. di LIVORNO Registro particolare n. 525
Registro generale n. 2857 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LIVORNO il 11/09/2025

Reg. gen. 15842 - Reg. part. 11166

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO
949.898,45 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

La Particella 1379 su cui insiste il presente immobile è derivante dalle Paticelle 1209 - 1210 - 1252 - 1253

Le aprticelle originarie da una ricerca ipotecaria sono state oggetto:

- TRASCRIZIONE del 15/03/2003 - Registro Particolare 2608 Registro Generale 5014

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 163406/25630 del 20/02/2003 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 18/12/2007 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 27620

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 201272/37904 del 13/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante
da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 1096 del 27/06/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1097 del 27/06/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 2152 del 29/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2245 del 19/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1025 del 10/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1014 del 19/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1274 del 05/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1461 del 27/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2792 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

NORMATIVA URBANISTICA

Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



Il complesso immobiliare di nuova realizzazione posto nel Comune di San Miniato (PI), località "Ponte a Egola", alla

Via Caduti di Cefalonia civico numero 1 e gli immobili in oggetto, che di esso sono parte, sono stati edificati in virtù ed in conformità dei seguenti provvedimenti urbanistici:

- Permesso di Costruire n.650/2003 del 29 ottobre 2007, rilasciato dal Comune di San Miniato (PI) in pari data, a seguito

dell'istanza depositata in data 16 luglio 2003, P.E. n.2003/650, Protocollo n. 20.160;

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) protocollo n.28.459, P.Ed. n.790/2011, depositata in data 15 dicembre

2011, in forza della quale sono state completate le opere relative al citato permesso di costruire;

- Variante finale alla S.C.I.A. sopra citata in data 20 aprile 2012

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.

Si rende noto che il comune di San Miniato, nonostante la richiesta di visione pratiche presentata all'ufficio Edilizia Privata, non è stata in grado di produrre allo scrivente C.T.U. copia della Variante finale del 20/04/2012.



LOTTO 10



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T

DESCRIZIONE

Unità Immobiliare a uso posto auto facente parte di porzione del resede comune, al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia con accesso carrabile.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con resede comune
a sud con proprietà **** Omissis ****
a est con proprietà **** Omissis ****
a ovest con proprietà **** Omissis ****
salvi se altri

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,50 mq	11,50 mq	0,25	2,88 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 28 Categoria C6 Cl.1, Cons. mq.14 Superficie catastale 15 mq Rendita € 60,01 Piano T

L'unità immobiliare è stata oggetto di:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2013 Pratica n.PI0037594 in atti dal 04/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9383.1/2013)
- COSTITUZIONE del 04/04/2012 Pratica n. PI0054376 in atti dal 04/04/2012 COSTITUZIONE (n.599.1/2012)

In virtù del Tipo Mappale presentato presso la competente Agenzia del Territorio di Pisa in data 29 febbraio 2012, protocollo n. 31312, le particelle 1209, 1210, 1252 e 1253 del foglio di mappa 27 sono state soppresse al Catasto dei

Terreni e sono state censi te al Catasto dei Fabbricati con il numero di particella 1379 del foglio 27, come ente urbano; che, in conseguenza dell'edificazione, il fabbricato è stato denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) con denuncia di accatastamento in data 4 aprile 2012, protocollo n. 54376; che, in conseguenza di tali denunce e variazioni, il suddetto fabbricato risulta attualmente rappresentato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno n.28.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1379	28		C6	1	mq.14	15 mq	60,01 €	T	



Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile mostra un buono stato conservativo e risulta pavimentato.

PARTI COMUNI

Le parti a comune sono:
- lo spazio di manovra, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 31, bene comune non censibile ai subalterni da l a 30;
i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 32, beni comuni non censibili ai subal terni da l a 5 e da 11 a 15;
i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 33, beni comuni non censibili ai subalterni da 6 a 10 e dal 16 al 20.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pavimentazione: autobloccanti
Posto auto: scoperto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è OCCUPATO dalla sig.ra **** Omissis **** titolare del contratto di locazione sottoscritto in data 15/01/2024 con **** Omissis **** e registrato il 17/01/2024 protocollo registrazione 24011715102347648.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Marco Regni	20/02/2003	163406	25630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/03/2003	5014	2608
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Alla [redacted] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 repertorio n. 163406/25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 da [redacted] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LIVORNO il 23/09/2014
Reg. gen. 11485 - Reg. part. 1839
Quota: 1/1
Importo: € 13.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.500,00
Data: 29/10/2012
N° repertorio: 2917
N° raccolta: 12



Note: ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2017 Servizio di P.I. di LIVORNO Registro particolare n. 525
Registro generale n. 2857 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LIVORNO il 11/09/2025

Reg. gen. 15842 - Reg. part. 11166

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO
949.898,45 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

La Particella 1379 su cui insiste il presente immobile è derivante dalle Paticelle 1209 - 1210 - 1252 - 1253

Le aprticelle originarie da una ricerca ipotecaria sono state oggetto:

- TRASCRIZIONE del 15/03/2003 - Registro Particolare 2608 Registro Generale 5014

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 163406/25630 del 20/02/2003 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 18/12/2007 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 27620

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 201272/37904 del 13/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante
da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 1096 del 27/06/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1097 del 27/06/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 2152 del 29/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2245 del 19/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1025 del 10/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1014 del 19/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1274 del 05/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1461 del 27/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2792 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

NORMATIVA URBANISTICA

Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



Il complesso immobiliare di nuova realizzazione posto nel Comune di San Miniato (PI), località "Ponte a Egola", alla

Via Caduti di Cefalonia civico numero 1 e gli immobili in oggetto, che di esso sono parte, sono stati edificati in virtù ed in conformità dei seguenti provvedimenti urbanistici:

- Permesso di Costruire n.650/2003 del 29 ottobre 2007, rilasciato dal Comune di San Miniato (PI) in pari data, a seguito

dell'istanza depositata in data 16 luglio 2003, P.E. n.2003/650, Protocollo n. 20.160;

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) protocollo n.28.459, P.Ed. n.790/2011, depositata in data 15 dicembre

2011, in forza della quale sono state completate le opere relative al citato permesso di costruire;

- Variante finale alla S.C.I.A. sopra citata in data 20 aprile 2012

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.

Si rende noto che il comune di San Miniato, nonostante la richiesta di visione pratiche presentata all'ufficio Edilizia Privata, non è stata in grado di produrre allo scrivente C.T.U. copia della Variante finale del 20/04/2012.



LOTTO 11



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T

DESCRIZIONE

Unità Immobiliare a uso posto auto facente parte di porzione del resede comune, al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia con accesso carrabile.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con resede comune
a sud con proprietà **** Omissis ****
a est e ovest con proprietà **** Omissis ****
salvi se altri

CONSISTENZA

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



	Netta	Lorda		Convenzionale		
Posto auto scoperto	11,50 mq	11,50 mq	0,25	2,88 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 29 Categoria C6 Cl.1, Cons. mq.14 Superficie catastale 15 mq Rendita € 60,01 Piano T

L'unità immobiliare è stata oggetto di:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2013 Pratica n.PI0037594 in atti dal 04/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9383.1/2013)
- COSTITUZIONE del 04/04/2012 Pratica n. PI0054376 in atti dal 04/04/2012 COSTITUZIONE (n.599.1/2012)

In virtù del Tipo Mappale presentato presso la competente Agenzia del Territorio di Pisa in data 29 febbraio 2012, protocollo n. 31312, le particelle 1209, 1210, 1252 e 1253 del foglio di mappa 27 sono state soppresse al Catasto dei

Terreni e sono state censi te al Catasto dei Fabbricati con il numero di particella 1379 del foglio 27, come ente urbano; che, in conseguenza dell'edificazione, il fabbricato è stato denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) con denuncia di accatastamento in data 4 aprile 2012, protocollo n. 54376; che, in conseguenza di tali denunce e variazioni, il suddetto fabbricato risulta attualmente rappresentato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno n.29.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1379	29		C6	1	mq.14	15 mq	60,01 €	T	



Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile mostra un buono stato conservativo e risulta pavimentato.

PARTI COMUNI

Le parti a comune sono:
- lo spazio di manovra, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 31, bene comune non censibile ai subalterni da l a 30;
i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 32, beni comuni non censibili ai subal terni da l a 5 e da 11 a 15;
i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 33, beni comuni non censibili ai subalterni da 6 a 10 e dal 16 al 20.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pavimentazione: autobloccanti
Posto auto: scoperto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Marco Regni	20/02/2003	163406	25630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/03/2003	5014	2608
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Alla [redacted] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 repertorio n. 163406/25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 da [redacted] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LIVORNO il 23/09/2014
Reg. gen. 11485 - Reg. part. 1839
Quota: 1/1
Importo: € 13.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.500,00
Data: 29/10/2012
N° repertorio: 2917
N° raccolta: 12



Note: ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2017 Servizio di P.I. di LIVORNO Registro particolare n. 525
Registro generale n. 2857 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LIVORNO il 11/09/2025

Reg. gen. 15842 - Reg. part. 11166

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO
949.898,45 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

La Particella 1379 su cui insiste il presente immobile è derivante dalle Paticelle 1209 - 1210 - 1252 - 1253

Le aprticelle originarie da una ricerca ipotecaria sono state oggetto:

- TRASCRIZIONE del 15/03/2003 - Registro Particolare 2608 Registro Generale 5014

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 163406/25630 del 20/02/2003 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 18/12/2007 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 27620

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 201272/37904 del 13/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante
da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 1096 del 27/06/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1097 del 27/06/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 2152 del 29/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2245 del 19/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1025 del 10/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1014 del 19/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1274 del 05/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1461 del 27/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2792 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

NORMATIVA URBANISTICA

Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



Il complesso immobiliare di nuova realizzazione posto nel Comune di San Miniato (PI), località "Ponte a Egola", alla

Via Caduti di Cefalonia civico numero 1 e gli immobili in oggetto, che di esso sono parte, sono stati edificati in virtù ed in conformità dei seguenti provvedimenti urbanistici:

- Permesso di Costruire n.650/2003 del 29 ottobre 2007, rilasciato dal Comune di San Miniato (PI) in pari data, a seguito

dell'istanza depositata in data 16 luglio 2003, P.E. n.2003/650, Protocollo n. 20.160;

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) protocollo n.28.459, P.Ed. n.790/2011, depositata in data 15 dicembre

2011, in forza della quale sono state completate le opere relative al citato permesso di costruire;

- Variante finale alla S.C.I.A. sopra citata in data 20 aprile 2012

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.

Si rende noto che il comune di San Miniato, nonostante la richiesta di visione pratiche presentata all'ufficio Edilizia Privata, non è stata in grado di produrre allo scrivente C.T.U. copia della Variante finale del 20/04/2012.



LOTTO 12



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T

DESCRIZIONE

Unità Immobiliare a uso posto auto facente parte di porzione del resede comune, al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia con accesso carrabile.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con resede comune
a sud con proprietà **** Omissis ****
a est e ovest con proprietà **** Omissis ****
salvi se altri

CONSISTENZA

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



	Netta	Lorda		Convenzionale		
Posto auto scoperto	11,50 mq	11,50 mq	0,25	2,88 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1379, Sub. 30 Categoria C6 Cl.1, Cons. mq.14 Superficie catastale 15 mq Rendita € 60,01 Piano T

L'unità immobiliare è stata oggetto di:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2013 Pratica n.PI0037594 in atti dal 04/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9383.1/2013)
- COSTITUZIONE del 04/04/2012 Pratica n. PI0054376 in atti dal 04/04/2012 COSTITUZIONE (n.599.1/2012)

In virtù del Tipo Mappale presentato presso la competente Agenzia del Territorio di Pisa in data 29 febbraio 2012, protocollo n. 31312, le particelle 1209, 1210, 1252 e 1253 del foglio di mappa 27 sono state soppresse al Catasto dei

Terreni e sono state censi te al Catasto dei Fabbricati con il numero di particella 1379 del foglio 27, come ente urbano; che, in conseguenza dell'edificazione, il fabbricato è stato denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) con denuncia di accatastamento in data 4 aprile 2012, protocollo n. 54376; che, in conseguenza di tali denunce e variazioni, il suddetto fabbricato risulta attualmente rappresentato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno n.30.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1379	30		C6	1	mq.14	15 mq	60,01 €	T	



Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile mostra un buono stato conservativo e risulta pavimentato.

PARTI COMUNI

Le parti a comune sono:
- lo spazio di manovra, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 31, bene comune non censibile ai subalterni da l a 30;
i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 32, beni comuni non censibili ai subal terni da l a 5 e da 11 a 15;
i vani contatori, distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) nel foglio di mappa 27, particella 1379, subalterno 33, beni comuni non censibili ai subalterni da 6 a 10 e dal 16 al 20.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pavimentazione: autobloccanti
Posto auto: scoperto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA, 56028, PIANO T

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Marco Regni	20/02/2003	163406	25630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/03/2003	5014	2608
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Alla [redacted] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 repertorio n. 163406/25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 da [redacted] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1209, Particella 1210, Particella 1252, Particella 1253.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LIVORNO il 23/09/2014
Reg. gen. 11485 - Reg. part. 1839
Quota: 1/1
Importo: € 13.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.500,00
Data: 29/10/2012
N° repertorio: 2917
N° raccolta: 12



Note: ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2017 Servizio di P.I. di LIVORNO Registro particolare n. 525
Registro generale n. 2857 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LIVORNO il 11/09/2025

Reg. gen. 15842 - Reg. part. 11166

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO
949.898,45 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

La Particella 1379 su cui insiste il presente immobile è derivante dalle Paticelle 1209 - 1210 - 1252 - 1253

Le aprticelle originarie da una ricerca ipotecaria sono state oggetto:

- TRASCRIZIONE del 15/03/2003 - Registro Particolare 2608 Registro Generale 5014

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 163406/25630 del 20/02/2003 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 18/12/2007 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 27620

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 201272/37904 del 13/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante
da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 1096 del 27/06/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1097 del 27/06/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 2152 del 29/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2245 del 19/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1025 del 10/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1014 del 19/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1274 del 05/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1461 del 27/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2792 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

NORMATIVA URBANISTICA

Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



Il complesso immobiliare di nuova realizzazione posto nel Comune di San Miniato (PI), località "Ponte a Egola", alla

Via Caduti di Cefalonia civico numero 1 e gli immobili in oggetto, che di esso sono parte, sono stati edificati in virtù ed in conformità dei seguenti provvedimenti urbanistici:

- Permesso di Costruire n.650/2003 del 29 ottobre 2007, rilasciato dal Comune di San Miniato (PI) in pari data, a seguito

dell'istanza depositata in data 16 luglio 2003, P.E. n.2003/650, Protocollo n. 20.160;

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) protocollo n.28.459, P.Ed. n.790/2011, depositata in data 15 dicembre

2011, in forza della quale sono state completate le opere relative al citato permesso di costruire;

- Variante finale alla S.C.I.A. sopra citata in data 20 aprile 2012

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.

Si rende noto che il comune di San Miniato, nonostante la richiesta di visione pratiche presentata all'ufficio Edilizia Privata, non è stata in grado di produrre allo scrivente C.T.U. copia della Variante finale del 20/04/2012.



LOTTO 13



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1
- **Bene N° 20** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028

DESCRIZIONE

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA NN.3 E 4, 56028, PIANO T - 1

Unità Immobiliare a uso abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa per piani fuori terra (terreno - primo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso pedonale e carrabile al resede esclusivo dell'abitazione. L'immobile al proprio interno risulta completamente ultimato, comprensivo di pavimenti e rivestimenti, oltre agli impianti tutti autonomi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA NN. 3 E 4, 56028

Unità Immobiliare a uso garage facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa al solo piano terreno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra (Terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso carrabile al resede esclusivo del garage.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA NN.3 E 4, 56028, PIANO T - 1

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

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA NN. 3 E 4, 56028



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

TITOLARITÀ

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA NN.3 E 4, 56028, PIANO 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)

Alla [REDACTED] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 Repertorio n.163406 Raccolta n.25630 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro generale 5014 e numero di registro particolare 2608 da [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, NCT Foglio 27: Particella 1212, Particella 1259.

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA NN. 3 E 4, 56028

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)

CONFINI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA NN.3 E 4, 56028, PIANO T - 1

Confina a Nord in aderenza con proprietà **** Omissis **** al piano terreno e **** Omissis **** a primo oltre al garage propeietà [REDACTED]
a sud con proprietà **** Omissis **** al piano terreno e **** Omissis **** al primo
a est con resede comune ad altro condominio
a ovest resede comune condominiale
salvo se altri



BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA NN. 3 E 4, 56028

L'unità immobiliare confina a nord con proprietà **** Omissis **** e su tutti e 3 gli altri lati con proprietà **** Omissis ****
salvo se altri

CONSISTENZA

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA NN.3 E 4, 56028, PIANO T - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,40 mq	65,95 mq	1	65,95 mq	2,70 m	1
Loggia	10,05 mq	10,05 mq	0,40	4,02 mq	0,00 m	
Terrazza	13,80 mq	13,80 mq	0,2	2,76 mq	0,00 m	
Giardino	40,25 mq	40,25 mq	0,18	7,25 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				79,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA NN. 3 E 4, 56028

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,85 mq	17,70 mq	0,70	12,39 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA NN.3 E 4, 56028, PIANO T - 1



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1380, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 440,41 Piano T - 1

L'unità immobiliare è stata oggetto di:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2013 Pratica n.PI0037594 in atti dal 04/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9383.1/2013)
 - COSTITUZIONE del 04/04/2012 Pratica n. PI0054368 in atti dal 04/04/2012 COSTITUZIONE (n.596.1/2012)
- Ai fini storico-catastali si precisa che la particella 1380 è originata dalla fusione delle particelle 1212 e 1259, giusta tipo mappale dell'1.3.2012, prot. PI/31312, che in conseguenza di tali denunce e variazioni, il suddetto fabbricato risulta attualmente rappresentato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 27, particella 1380, subalterno n.4.

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA NN. 3 E 4, 56028

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1380, Sub. 10 Categoria C6 Cl.1, Cons. mq.13 Superficie catastale 15 mq Rendita € 55,73 Piano T

L'unità immobiliare è stata oggetto di:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2013 Pratica n.PI0037594 in atti dal 04/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.9383.1/2013)
 - COSTITUZIONE del 04/04/2012 Pratica n. PI0054368 in atti dal 04/04/2012 COSTITUZIONE (n.596.1/2012)
- Ai fini storico-catastali si precisa che la particella 1380 è originata dalla fusione delle particelle 1212 e 1259, giusta tipo mappale dell'1.3.2012, prot. PI/31312, che in conseguenza di tali denunce e variazioni, il suddetto fabbricato risulta attualmente rappresentato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Miniato nel foglio di mappa 27, particella 1380, subalterno n.10.

DATI CATASTALI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA NN.3 E 4, 56028, PIANO T - 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.				catastale			
	27	1380	4		A2	3	4,5 Vani	81 mq	440,41 €	T - 1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA NN. 3 E 4, 56028

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1380	10		C6	1	mq.13	15 mq	55,73 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA NN.3 E 4, 56028, PIANO T - 1

L'immobile mostra un buono stato conservativo generale e delle finiture.

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA NN. 3 E 4, 56028

L'immobile mostra un buono stato conservativo e risulta completato.

PARTI COMUNI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA NN.3 E 4, 56028, PIANO T - 1

Le parti a comune sono comprendono la proporzionale quota di comproprietà millesimale sui beni, di cui la strada privata interna ed i vani contatori (particella 1380 sub.13, b.c.n.c., comune ai subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12).



BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA NN. 3 E 4, 56028

Le parti a comune sono comprendono la proporzionale quota di comproprietà millesimale sui beni, di cui la strada privata interna ed i vani contatori (particella 1380 sub.13, b.c.n.c., comune ai subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA NN.3 E 4, 56028, PIANO T - 1

Esposizione: Nord, Sud
Str. verticali: cemento armato
Solai: latero cemento
Copertura: latero cemento
Manto di copertura: tegole in cotto
Pareti esterne ed interne: rivestimento ceramica, interni in muratura di mattoni
Pavimentazione interna: finito gresso/monocottura
Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno
Scale: in muratura
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, termosifoni e caldaia autonoma a gas
Terreno esclusivo: giardino
Posto auto: posto scoperto su area privata e garage

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA NN. 3 E 4, 56028

Esposizione: est - ovest
Str. verticali: cemento armato
Solai: latero cemento
Copertura: latero cemento
Pareti esterne ed interne: interni in muratura di mattoni
Pavimentazione interna: gress
Infissi esterni ed interni: infisso basculante
Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V
Posto auto: uso garage

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA NN.3 E 4, 56028, PIANO T - 1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è OCCUPATO dal sig. **** Omissis **** e dalla sig.ra **** Omissis **** ivi residenti e titolari del contratto di locazione stipulato in data 15/05/2020 con **** Omissis **** e registrato il 21/05/2020 protocollo 2005211735419921. Inoltre è residnete nell'immobile il figlio **** Omissis **** nato a Pontedera il



08/07/2004.

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA NN. 3 E 4, 56028

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è OCCUPATO dal sig. **** Omissis **** e dalla sig.ra **** Omissis **** ivi residenti e titolari del contratto di locazione stipulato in data 15/05/2020 con **** Omissis **** e registrato il 21/05/2020 protocollo 2005211735419921.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA NN.3 E 4, 56028, PIANO T - 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Regni Marco	20/02/2003	163407	25631
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	11/03/2003		2610
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	11/03/2003	690	

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.

Alla **** Omissis **** sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 repertorio n.163407/25631 registrato a Pistoia il 11/03/2003 al n.690 serie 1T e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro particolare 2610 da **** Omissis **** per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, C.T. Foglio 27:



Particella 1212, Particella 1259.

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA NN. 3 E 4, 56028

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2012 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni	20/02/2003	163407	25631
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	15/03/2003		2610
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	11/03/2003	690	

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.

Alla **** Omissis **** [redacted] sono pervenuti con atto di Compravendita del Notaio Regni Marco del 20 febbraio 2003 repertorio n.163407/25631 registrato a Pistoia il 11/03/2003 al n.690 serie 1T e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 15 marzo 2003 al numero di registro particolare 2610 da **** Omissis **** [redacted] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili del Catasto di San Miniato, C.T. Foglio 27: Particella 1212, Particella 1259.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA NN.3 E 4, 56028, PIANO T - 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a LIVORNO il 23/09/2014
 Reg. gen. 11485 - Reg. part. 1839
 Quota: 1/1
 Importo: € 13.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 6.500,00
 Data: 29/10/2012
 N° repertorio: 2917
 N° raccolta: 12
 Note: ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2017 Servizio di P.I. di LIVORNO Registro particolare n. 525
 Registro generale n. 2857 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a LIVORNO il 11/09/2025
 Reg. gen. 15842 - Reg. part. 11166
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 949.898,45 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

La Particella 1380 su cui insiste il presente immobile è derivante dalle Paticelle 1212 - 1259

Le aprticelle originarie da una ricerca ipotecaria sono state oggetto:

- TRASCRIZIONE del 15/03/2003 - Registro Particolare 2608 Registro Generale 5014

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 163406/25630 del 20/02/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 18/12/2007 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 27620

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 201272/37904 del 13/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 1096 del 27/06/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1097 del 27/06/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 2152 del 29/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2245 del 19/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1025 del 10/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1014 del 19/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1274 del 05/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1461 del 27/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2792 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA NN. 3 E 4, 56028

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 04/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LIVORNO il 23/09/2014
Reg. gen. 11485 - Reg. part. 1839
Quota: 1/1
Importo: € 13.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 6.500,00
Data: 29/10/2012
N° repertorio: 2917
N° raccolta: 12
Note: ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2017 Servizio di P.I. di LIVORNO Registro particolare n. 525
Registro generale n. 2857 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LIVORNO il 11/09/2025
Reg. gen. 15842 - Reg. part. 11166
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 949.898,45 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

La Particella 1380 su cui insiste il presente immobile è derivante dalle Paticelle 1212 - 1259

Le aprticelle originarie da una ricerca ipotecaria sono state oggetto:

- TRASCRIZIONE del 15/03/2003 - Registro Particolare 2608 Registro Generale 5014

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 163406/25630 del 20/02/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 18/12/2007 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 27620

Pubblico ufficiale REGNI MARCO Repertorio 201272/37904 del 13/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 1096 del 27/06/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1097 del 27/06/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 2152 del 29/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2245 del 19/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1025 del 10/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1014 del 19/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1274 del 05/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1461 del 27/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2792 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA NN.3 E 4, 56028, PIANO T - 1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione del fabbricato oggetto di questo atto, di cui fa parte l'unità immobiliare trasferita e dell'unità immobiliare stessa, sue pertinenze ed accessori, è stato rilasciato dal Comune di San Miniato Permesso a Costruire in data 22.10.2007 n.2003/654;

- che in data 15/12/2011 è stata presentata al Comune di San Miniato S.C.I.A., prot. n.28463, pratica edilizia n.791/2011, per "completamento delle opere relative al PC n.654/2003;

- che in data 20/04/2012 è stata presentata al Comune di San Miniato variante finale n.2012/245, prot. n.7826;

- che i lavori sono stati terminati in data 02/05/2012, come da comunicazione di fine lavori presentata al Comune di San

Miniato in parti data, prot. n.8759;

- che il fabbricato medesimo è stato dichiarato abitabile in data 02/07/2012, prot. n.14085;

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.

Gli impianti risultano completati ma sono privi di dichiarazione di conformità in quanto non presenti nella pratica edilizia.

Si rende noto che il comune di San Miniato, nonostante la richiesta di visione pratiche presentata all'ufficio Edilizia Privata, non è stato in grado di produrre allo scrivente C.T.U. copia della Variante finale del 02/05/2012 e l'attestazione di agibilità degli immobili.

L'immobile presenta delle lievi difformità nelle misure interne che rientrano nelle tolleranze di legge.

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CADUTI DI CEFALONIA NN. 3 E 4, 56028

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La costruzione del fabbricato oggetto di questo atto, di cui fa parte l'unità immobiliare trasferita e dell'unità immobiliare stessa, sue pertinenze ed accessori, è stato rilasciato dal Comune di San Miniato Permesso a Costruire in data 22.10.2007 n.2003/654;

- che in data 15/12/2011 è stata presentata al Comune di San Miniato S.C.I.A., prot. n.28463, pratica edilizia n.791/2011, per "completamento delle opere relative al PC n.654/2003;



- che in data 20/04/2012 è stata presentata al Comune di San Miniato variante finale n.2012/245, prot. n.7826;
- che i lavori sono stati terminati in data 02/05/2012, come da comunicazione di fine lavori presentata al Comune di San Miniato in parti data, prot. n.8759;
- che il fabbricato medesimo è stato dichiarato abitabile in data 02/07/2012, prot. n.14085;

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.

Gli impianti sono privi di dichiarazione di conformità

Si rende noto che il comune di San Miniato, nonostante la richiesta di visione pratiche presentata all'ufficio Edilizia Privata, non è statao in grado di produrre allo scrivente C.T.U. copia della Variante finale del 02/05/2012 e attestazione di Agibilità.



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.

La formazione dei Lotti è stata determinata a seguito della loro autonomia e indipendenza.

La vendita è soggetta a I.V.A.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028
Unità Immobiliare a uso abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa per tre piani fuori terra (terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso pedonale e carrabile al resede esclusivo dell'abitazione. L'immobile al proprio interno risulta al grezzo, privo di finiture, pavimenti e rivestimenti, oltre a impianti da completare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 320.629,55
Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.
Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-1750)
FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028
Unità Immobiliare a uso garage facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa al solo piano terreno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra (Terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso carrabile al resede esclusivo del garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 11, Categoria C6



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

Valore di stima del bene: € 19.909,75

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.

Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-1750)

FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00

Il Garage viene stimato con una superficie ragguagliata rispetto all'abitazione del 70%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	174,73 mq	1.835,00 €/mq	€ 320.629,55	100,00%	€ 320.629,55
Bene N° 2 - Garage San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028	10,85 mq	1.835,00 €/mq	€ 19.909,75	100,00%	€ 19.909,75
Valore di stima:					€ 340.539,30

Valore di stima: € 340.539,30

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%

Valore finale di stima: € 221.350,55

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie



convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.

Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-1750)

FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00

Il Garage viene stimato con una superficie ragguagliata rispetto all'abitazione del 70%

Si precisa che il deprezzamento applicato del 30% è derivante dallo staa dell'immobile che risulta non terminato nelle proprie finiture e negli impianti.

Inoltre un ulteriore 5% di deprezzamento per la regolarizzazione edilizia e occorrente per terminare i lavori di manutenzione straordinaria.

LA COMPRAVENDITA E' SOGGETTA A I.V.A.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028
Unità Immobiliare a uso abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa per due piani fuori terra (terreno - primo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso pedonale e carrabile al resede esclusivo dell'abitazione. L'immobile al proprio interno risulta completamente ultimato, comprensivo di pavimenti e rivestimenti, oltre agli impianti tutti autonomi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 139.056,30
Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.
Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-1750)
FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028
Unità Immobiliare a uso garage facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa al solo piano terreno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra (Terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso carrabile al resede esclusivo del garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 12, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 26.203,80

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.

Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-1750)

FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00

Il Garage viene stimato con una superficie ragguagliata rispetto all'abitazione del 70%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028	75,78 mq	1.835,00 €/mq	€ 139.056,30	100,00%	€ 139.056,30
Bene N° 4 - Garage San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028	14,28 mq	1.835,00 €/mq	€ 26.203,80	100,00%	€ 26.203,80
Valore di stima:					€ 165.260,10

Valore di stima: € 165.260,10

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	20,00	%

Valore finale di stima: € 132.208,08

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell'ultimo



borsino immobiliare FIMAA disponibile.

Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-1750)

FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00

Il Garage viene stimato con una superficie ragguagliata rispetto all'abitazione del 70%

La LOCAZIONE viene stimata applicando un deprezzamento del 20% al valore di mercato

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2
Unità Immobiliare a uso abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa per due piani fuori terra (terreno - e secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso pedonale e carrabile al resede esclusivo dell'abitazione. L'immobile al proprio interno risulta completamente ultimato, comprensivo di pavimenti e rivestimenti, oltre agli impianti tutti autonomi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 136.046,90
Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.
Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-1750)
FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T
Unità Immobiliare a uso garage facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa al solo piano terreno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra (Terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso carrabile al resede esclusivo del garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 13, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 21.194,25
Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.
Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-



1750)
FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00

Il Garage viene stimato con una superficie ragguagliata rispetto all'abitazione del 70%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2	74,14 mq	1.835,00 €/mq	€ 136.046,90	100,00%	€ 136.046,90
Bene N° 6 - Garage San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T	11,55 mq	1.835,00 €/mq	€ 21.194,25	100,00%	€ 21.194,25
				Valore di stima:	€ 157.241,15

Valore di stima: € 157.241,15

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	20,00	%

Valore finale di stima: € 125.792,92

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.
Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-1750)
FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00

Il Garage viene stimato con una superficie ragguagliata rispetto all'abitazione del 70%



La LOCAZIONE viene stimata applicando un deprezzamento del 20% al valore di mercato

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2
Unità Immobiliare a uso abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa per due piani fuori terra (terreno - e secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso pedonale e carrabile al resede esclusivo dell'abitazione. L'immobile al proprio interno risulta completamente ultimato, comprensivo di pavimenti e rivestimenti, oltre agli impianti tutti autonomi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 126.082,85
Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.
Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-1750)
FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T
Unità Immobiliare a uso garage facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa al solo piano terreno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra (Terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso carrabile al resede esclusivo del garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 18, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 20.808,90
Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.
Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-1750)
FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00



Il Garage viene stimato con una superficie ragguagliata rispetto all'abitazione del 70%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2	72,59 mq	1.835,00 €/mq	€ 126.082,85	100,00%	€ 126.082,85
Bene N° 8 - Garage San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	11,34 mq	1.835,00 €/mq	€ 20.808,90	100,00%	€ 20.808,90
				Valore di stima:	€ 146.891,75

Valore di stima: € 146.891,75

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	20,00	%

Valore finale di stima: € 117.513,40

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.

Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-1750)
FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00

Il Garage viene stimato con una superficie ragguagliata rispetto all'abitazione del 70%
Il COMODATO viene stimato applicando un deprezzamento del 20% al valore di mercato

LOTTO 5

- Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1
Unità Immobiliare a uso abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione.



L'immobile si sviluppa per due piani fuori terra (terreno - e secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso pedonale e carrabile al resede esclusivo dell'abitazione. L'immobile al proprio interno risulta completamente ultimato, comprensivo di pavimenti e rivestimenti, oltre agli impianti tutti autonomi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 9, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 141.772,10

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.

Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-1750)

FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T
Unità Immobiliare a uso garage facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa al solo piano terreno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra (Terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso carrabile al resede esclusivo del garage.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 19, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 30.314,20

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.

Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-1750)

FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00

Il Garage viene stimato con una superficie ragguagliata rispetto all'abitazione del 70%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento San Miniato (PI) - Via	77,26 mq	1.835,00 €/mq	€ 141.772,10	100,00%	€ 141.772,10



Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1					
Bene N° 10 - Garage San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	16,52 mq	1.835,00 €/mq	€ 30.314,20	100,00%	€ 30.314,20
Valore di stima:					€ 172.086,30

Valore di stima: € 172.086,30

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	20,00	%

Valore finale di stima: € 137.669,04

Tenendo conto di quanto già esposto, dell’ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell’ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.

Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-1750)
FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00

Il Garage viene stimato con una superficie ragguagliata rispetto all'abitazione del 70%
La LOCAZIONE viene stimata applicando un deprezzamento del 20% al valore di mercato

LOTTO 6

- Bene N° 11** - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2
Unità Immobiliare a uso abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa per tre piani fuori terra (terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso pedonale e carrabile al resede esclusivo dell'abitazione. L'immobile al proprio interno risulta al grezzo, privo di finiture, pavimenti e rivestimenti, oltre a impianti da completare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 297.398,45
Tenendo conto di quanto già esposto, dell’ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di



stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.

Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-1750)

FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00

- Bene N° 12** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T
Unità Immobiliare a uso garage facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa al solo piano terreno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra (Terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso carrabile al resede esclusivo del garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 20, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 19.909,75
Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.
Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-1750)
FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00

Il Garage viene stimato con una superficie ragguagliata rispetto all'abitazione del 70%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Villetta San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2	162,07 mq	1.835,00 €/mq	€ 297.398,45	100,00%	€ 297.398,45
Bene N° 12 - Garage San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	10,85 mq	1.835,00 €/mq	€ 19.909,75	100,00%	€ 19.909,75
Valore di stima:					€ 317.308,20



Valore di stima: € 317.308,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%

Valore finale di stima: € 206.250,33

Tenendo conto di quanto già esposto, dell’ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.

Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-1750)
FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00

Il Garage viene stimato con una superficie ragguagliata rispetto all'abitazione del 70%

Si precisa che il deprezzamento applicato del 30% è derivante dallo staa dell'immobile che risulta non terminato nelle proprie finiture e negli impianti.
Inoltre un ulteriore 5% di deprezzamento per la regolarizzazione edilizia e occorrente per terminare i lavori di manutenzione straordinaria.

LA COMPRAVENDITA E' SOGGETTA A I.V.A.

LOTTO 7

- Bene N° 13** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T
Unità Immobiliare a uso posto auto facente parte di porzione del resede comune, al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia con accesso carrabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 23, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.284,80
Tenendo conto di quanto già esposto, dell’ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.
Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-1750)



FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00

Il posto auto scoperto viene stimato con una superficie ragguagliata rispetto all'abitazione del 25%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Posto auto San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	2,88 mq	1.835,00 €/mq	€ 5.284,80	100,00%	€ 5.284,80
				Valore di stima:	€ 5.284,80

Valore di stima: € 5.284,80

Valore finale di stima: € 5.284,80

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.

Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-1750)
FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00

Il posto auto scoperto viene stimato con una superficie ragguagliata rispetto all'abitazione del 25%

LOTTO 8

- Bene N° 14** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T
Unità Immobiliare a uso posto auto facente parte di porzione del resede comune, al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia con accesso carrabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 24, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.284,80
Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di



stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.

Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-1750)

FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00

Il posto auto scoperto viene stimato con una superficie ragguagliata rispetto all'abitazione del 25%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Posto auto San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	2,88 mq	1.835,00 €/mq	€ 5.284,80	100,00%	€ 5.284,80
Valore di stima:					€ 5.284,80

Valore di stima: € 5.284,80

Valore finale di stima: € 5.284,80

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.

Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-1750)
FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00

Il posto auto scoperto viene stimato con una superficie ragguagliata rispetto all'abitazione del 25%

LOTTO 9

- Bene N° 15 - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T
Unità Immobiliare a uso posto auto facente parte di porzione del resede comune, al quale si accede



mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia con accesso carrabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 25, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.284,80
Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.
Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-1750)
FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00

Il posto auto scoperto viene stimato con una superficie ragguagliata rispetto all'abitazione del 25%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Posto auto San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	2,88 mq	1.835,00 €/mq	€ 5.284,80	100,00%	€ 5.284,80
				Valore di stima:	€ 5.284,80

Valore di stima: € 5.284,80

Valore finale di stima: € 5.284,80

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.
Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-1750)
FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00



Il posto auto scoperto viene stimato con una superficie ragguagliata rispetto all'abitazione del 25%

LOTTO 10

- Bene N° 16** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T
Unità Immobiliare a uso posto auto facente parte di porzione del resede comune, al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia con accesso carrabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 28, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.284,80
Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.
Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-1750)
FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00

Il posto auto scoperto viene stimato con una superficie ragguagliata rispetto all'abitazione del 25%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Posto auto San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	2,88 mq	1.835,00 €/mq	€ 5.284,80	100,00%	€ 5.284,80
Valore di stima:					€ 5.284,80

Valore di stima: € 5.284,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	20,00	%

Valore finale di stima: € 4.227,84



Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.

Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-1750)
FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00

Il posto auto scoperto viene stimato con una superficie ragguagliata rispetto all'abitazione del 25%
La LOCAZIONE viene stimata applicando un deprezzamento del 20% al valore di mercato

LOTTO 11

- Bene N° 17** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T
Unità Immobiliare a uso posto auto facente parte di porzione del resede comune, al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia con accesso carrabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 29, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.284,80
Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.
Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-1750)
FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00

Il posto auto scoperto viene stimato con una superficie ragguagliata rispetto all'abitazione del 25%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Posto auto San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T	2,88 mq	1.835,00 €/mq	€ 5.284,80	100,00%	€ 5.284,80
				Valore di stima:	€ 5.284,80



Valore di stima: € 5.284,80

Valore finale di stima: € 5.284,80

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.

Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-1750)
FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00

Il posto auto scoperto viene stimato con una superficie ragguagliata rispetto all'abitazione del 25%

LOTTO 12

- Bene N° 18** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T
Unità Immobiliare a uso posto auto facente parte di porzione del resede comune, al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia con accesso carrabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 30, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.284,80
Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.
Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-1750)
FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00

Il posto auto scoperto viene stimato con una superficie ragguagliata rispetto all'abitazione del 25%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Posto auto	2,88 mq	1.835,00 €/mq	€ 5.284,80	100,00%	€ 5.284,80



San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T					
Valore di stima:					€ 5.284,80

Valore di stima: € 5.284,80

Valore finale di stima: € 5.284,80

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.

Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-1750)
FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00

Il posto auto scoperto viene stimato con una superficie ragguagliata rispetto all'abitazione del 25%

LOTTO 13

- Bene N° 19** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1
Unità Immobiliare a uso abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa per piani fuori terra (terreno - primo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso pedonale e carrabile al resede esclusivo dell'abitazione. L'immobile al proprio interno risulta completamente ultimato, comprensivo di pavimenti e rivestimenti, oltre agli impianti tutti autonomi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1380, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 146.763,30
Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.
Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-1750)
FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)



Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00

- Bene N° 20** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028
Unità Immobiliare a uso garage facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa al solo piano terreno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra (Terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso carrabile al resede esclusivo del garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1380, Sub. 10, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 22.735,65
Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.
Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-1750)
FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00

Il Garage viene stimato con una superficie ragguagliata rispetto all'abitazione del 70%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Appartamento San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1	79,98 mq	1.835,00 €/mq	€ 146.763,30	100,00%	€ 146.763,30
Bene N° 20 - Garage San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028	12,39 mq	1.835,00 €/mq	€ 22.735,65	100,00%	€ 22.735,65
Valore di stima:					€ 169.498,95

Valore di stima: € 169.498,95

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Altro	20,00	%
-------	-------	---

Valore finale di stima: € 135.599,16

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2025) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.

Agenzia delle Entrate: Comune di San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni civili €/mq.(1300-1750)
FIMAA Borsino 2024 San Miniato, Frazione Ponte a Egola, abitazioni recente realizzazione €/mq.(1800-2500)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €/mq.1835,00

Il Garage viene stimato con una superficie ragguagliata rispetto all'abitazione del 70%
La LOCAZIONE viene stimata applicando un deprezzamento del 20% al valore di mercato

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 02/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Agonigi Enrico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale 16/01/2026
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale 24/02/2026
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale 27/03/2026
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbale 17/04/2026
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbale 13/05/2026
- ✓ N° 6 Altri allegati - Particella 1379 Atto di Provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati - Particella 1380 Atto di Provenienza



- ✓ N° 8 Altri allegati - Lotto 1 - Bene 1 - Visura fg. 27 part. 1379 sub. 1 di SAN MINIATO
- ✓ N° 9 Altri allegati - Lotto 1 - Bene 1 - PLN COMUNE SAN MINIATO FGL 27 PART 1379 SUB 1
- ✓ N° 10 Altri allegati - Lotto 1 - Bene 1 - Relazione fotografica
- ✓ N° 11 Altri allegati - Lotto 1 - Bene 2 - Visura fg. 27 part. 1379 sub. 10 di SAN MINIATO
- ✓ N° 12 Altri allegati - Lotto 1 - Bene 2 - PLN COMUNE SAN MINIATO FGL 27 PART 1379 SUB 1
- ✓ N° 13 Altri allegati - Lotto 1 - Bene 2 - Relazione fotografica
- ✓ N° 14 Altri allegati - Lotto 1 - Bene 1 e 2 - Elenco Ipotecario 1379 sub 1 e 11 (Aggiornamento al 03/02/2026)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Lotto 1 - Bene 1 e 2 - Ipoteca Giudiziale 2014 Nota
- ✓ N° 16 Altri allegati - Lotto 1 - Bene 1 e 2 - Ipoteca Giudiziale 2014 Atto Cancellazione
- ✓ N° 17 Altri allegati - Lotto 1 - Bene 1 e 2 - Ipoteca Giudiziale 2014 Annotazione
- ✓ N° 18 Altri allegati - Lotto 1 - Bene 1 e 2 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI 2025
- ✓ N° 19 Altri allegati - Lotto 2 - Bene 3 - Visura fg. 27 part. 1379 sub. 2 di SAN MINIATO
- ✓ N° 20 Altri allegati - Lotto 2 - Bene 3 - PLN COMUNE SAN MINIATO FGL 27 PART 1379 SUB 2
- ✓ N° 21 Altri allegati - Lotto 2 - Bene 3 - Relazione fotografica
- ✓ N° 22 Altri allegati - Lotto 2 - Bene 4 - Visura fg. 27 part. 1379 sub. 12 di SAN MINIATO
- ✓ N° 23 Altri allegati - Lotto 2 - Bene 4 - PLN COMUNE SAN MINIATO FGL 27 PART 1379 SUB 12
- ✓ N° 24 Altri allegati - Lotto 2 - Bene 4 - Relazione fotografica
- ✓ N° 25 Altri allegati - Lotto 2 - Bene 3 e 4 - Elenco Ipotecario 1379 sub 2 e 12 (Aggiornamento al 03/02/2026)
- ✓ N° 26 Altri allegati - Lotto 2 - Bene 3 e 4 - Ipoteca Giudiziale 2014 Nota
- ✓ N° 27 Altri allegati - Lotto 2 - Bene 3 e 4 - Ipoteca Giudiziale 2014 Atto Cancellazione
- ✓ N° 28 Altri allegati - Lotto 2 - Bene 3 e 4 - Ipoteca Giudiziale 2014 Annotazione
- ✓ N° 29 Altri allegati - Lotto 2 - Bene 3 e 4 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI 2025
- ✓ N° 30 Altri allegati - Lotto 2 - Bene 3 e 4 - Contratto di Locazione
- ✓ N° 31 Altri allegati - Lotto 3 - Bene 5 - Visura fg. 27 part. 1379 sub. 3 di SAN MINIATO
- ✓ N° 32 Altri allegati - Lotto 3 - Bene 5 - PLN COMUNE SAN MINIATO FGL 27 PART 1379 SUB 3
- ✓ N° 33 Altri allegati - Lotto 3 - Bene 5 - Relazione fotografica
- ✓ N° 34 Altri allegati - Lotto 3 - Bene 6 - Visura fg. 27 part. 1379 sub. 13 di SAN MINIATO
- ✓ N° 35 Altri allegati - Lotto 3 - Bene 6 - PLN COMUNE SAN MINIATO FGL 27 PART 1379 SUB 13
- ✓ N° 36 Altri allegati - Lotto 3 - Bene 6 - Relazione fotografica



- ✓ N° 37 Altri allegati - Lotto 3 - Bene 5 e 6 - Elenco Ipotecario 1379 sub 3 e 13 (Aggiornamento al 03/02/2026)
- ✓ N° 38 Altri allegati - Lotto 3 - Bene 5 e 6 - Ipoteca Giudiziale 2014 Nota
- ✓ N° 39 Altri allegati - Lotto 3 - Bene 5 e 6 - Ipoteca Giudiziale 2014 Atto Cancellazione
- ✓ N° 40 Altri allegati - Lotto 3 - Bene 5 e 6 - Ipoteca Giudiziale 2014 Annotazione
- ✓ N° 41 Altri allegati - Lotto 3 - Bene 5 e 6 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI 2025
- ✓ N° 42 Altri allegati - Lotto 3 - Bene 5 e 6 - Contratto di Locazione
- ✓ N° 43 Altri allegati - Lotto 4 - Bene 7 - Visura fg. 27 part. 1379 sub. 8 di SAN MINIATO
- ✓ N° 44 Altri allegati - Lotto 4 - Bene 7 - PLN COMUNE SAN MINIATO FGL 27 PART 1379 SUB 8
- ✓ N° 45 Altri allegati - Lotto 4 - Bene 7 - Relazione fotografica
- ✓ N° 46 Altri allegati - Lotto 4 - Bene 8 - Visura fg. 27 part. 1379 sub. 18 di SAN MINIATO
- ✓ N° 47 Altri allegati - Lotto 4 - Bene 8 - PLN COMUNE SAN MINIATO FGL 27 PART 1379 SUB 18
- ✓ N° 48 Altri allegati - Lotto 4 - Bene 8 - Relazione fotografica
- ✓ N° 49 Altri allegati - Lotto 4 - Bene 7 e 8 - Elenco Ipotecario 1379 sub 8 e 18 (Aggiornamento al 03/02/2026)
- ✓ N° 50 Altri allegati - Lotto 4 - Bene 7 e 8 - Ipoteca Giudiziale 2014 Nota
- ✓ N° 51 Altri allegati - Lotto 4 - Bene 7 e 8 - Ipoteca Giudiziale 2014 Atto Cancellazione
- ✓ N° 52 Altri allegati - Lotto 4 - Bene 7 e 8 - Ipoteca Giudiziale 2014 Annotazione
- ✓ N° 53 Altri allegati - Lotto 4 - Bene 7 e 8 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI 2025
- ✓ N° 54 Altri allegati - Lotto 4 - Bene 7 - Comodato d'uso
- ✓ N° 55 Altri allegati - Lotto 5 - Bene 9 - Visura fg. 27 part. 1379 sub. 9 di SAN MINIATO
- ✓ N° 56 Altri allegati - Lotto 5 - Bene 9 - PLN COMUNE SAN MINIATO FGL 27 PART 1379 SUB 9
- ✓ N° 57 Altri allegati - Lotto 5 - Bene 9 - Relazione fotografica
- ✓ N° 58 Altri allegati - Lotto 5 - Bene 10 - Visura fg. 27 part. 1379 sub. 19 di SAN MINIATO
- ✓ N° 59 Altri allegati - Lotto 5 - Bene 10 - PLN COMUNE SAN MINIATO FGL 27 PART 1379 SUB 19
- ✓ N° 60 Altri allegati - Lotto 5 - Bene 10 - Relazione fotografica
- ✓ N° 61 Altri allegati - Lotto 5 - Bene 9 e 10 - Elenco Ipotecario 1379 sub 9 e 19 (Aggiornamento al 03/02/2026)
- ✓ N° 62 Altri allegati - Lotto 5 - Bene 9 e 10 - Ipoteca Giudiziale 2014 Nota
- ✓ N° 63 Altri allegati - Lotto 5 - Bene 9 e 10 - Ipoteca Giudiziale 2014 Atto Cancellazione
- ✓ N° 64 Altri allegati - Lotto 5 - Bene 9 e 10 - Ipoteca Giudiziale 2014 Annotazione



- ✓ N° 65 Altri allegati - Lotto 5 - Bene 9 e 10 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI 2025
- ✓ N° 66 Altri allegati - Lotto 5 - Bene 9 e 10 - Contratto di Locazione
- ✓ N° 67 Altri allegati - Lotto 6 - Bene 11 - Visura fg. 27 part. 1379 sub. 10 di SAN MINIATO
- ✓ N° 68 Altri allegati - Lotto 6 - Bene 11 - PLN COMUNE SAN MINIATO FGL 27 PART 1379 SUB 10
- ✓ N° 69 Altri allegati - Lotto 6 - Bene 11 - Relazione fotografica
- ✓ N° 70 Altri allegati - Lotto 6 - Bene 12 - Visura fg. 27 part. 1379 sub. 20 di SAN MINIATO
- ✓ N° 71 Altri allegati - Lotto 6 - Bene 12 - PLN COMUNE SAN MINIATO FGL 27 PART 1379 SUB 20
- ✓ N° 72 Altri allegati - Lotto 6 - Bene 12 - Relazione fotografica
- ✓ N° 73 Altri allegati - Lotto 6 - Bene 11 e 12 - Elenco Ipotecario 1379 sub 10 e 20 (Aggiornamento al 03/02/2026)
- ✓ N° 74 Altri allegati - Lotto 6 - Bene 11 e 12 - Ipoteca Giudiziale 2014 Nota
- ✓ N° 75 Altri allegati - Lotto 6 - Bene 11 e 12 - Ipoteca Giudiziale 2014 Atto Cancellazione
- ✓ N° 76 Altri allegati - Lotto 6 - Bene 11 e 12 - Ipoteca Giudiziale 2014 Annotazione
- ✓ N° 77 Altri allegati - Lotto 6 - Bene 11 e 12 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI 2025
- ✓ N° 78 Altri allegati - Lotto 7 - Bene 13 - Visura fg. 27 part. 1379 sub. 23 di SAN MINIATO
- ✓ N° 79 Altri allegati - Lotto 7 - Bene 13 - PLN COMUNE SAN MINIATO FGL 27 PART 1379 SUB 23
- ✓ N° 80 Altri allegati - Lotto 7 - Bene 13 - Relazione fotografica
- ✓ N° 81 Altri allegati - Lotto 7 - Bene 13 - Elenco Ipotecario 1379 sub 23 (Aggiornamento al 03/02/2026)
- ✓ N° 82 Altri allegati - Lotto 7 - Bene 13 - Ipoteca Giudiziale 2014 Nota
- ✓ N° 83 Altri allegati - Lotto 7 - Bene 13 - Ipoteca Giudiziale 2014 Atto Cancellazione
- ✓ N° 84 Altri allegati - Lotto 7 - Bene 13 - Ipoteca Giudiziale 2014 Annotazione
- ✓ N° 85 Altri allegati - Lotto 7 - Bene 13 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI 2025
- ✓ N° 86 Altri allegati - Lotto 8 - Bene 14 - Visura fg. 27 part. 1379 sub. 24 di SAN MINIATO
- ✓ N° 87 Altri allegati - Lotto 8 - Bene 14 - PLN COMUNE SAN MINIATO FGL 27 PART 1379 SUB 24
- ✓ N° 88 Altri allegati - Lotto 8 - Bene 14 - Relazione fotografica
- ✓ N° 89 Altri allegati - Lotto 8 - Bene 14 - Elenco Ipotecario 1379 sub 24 (Aggiornamento al 03/02/2026)
- ✓ N° 90 Altri allegati - Lotto 8 - Bene 14 - Ipoteca Giudiziale 2014 Nota
- ✓ N° 91 Altri allegati - Lotto 8 - Bene 14 - Ipoteca Giudiziale 2014 Atto Cancellazione
- ✓ N° 92 Altri allegati - Lotto 8 - Bene 14 - Ipoteca Giudiziale 2014 Annotazione
- ✓ N° 93 Altri allegati - Lotto 8 - Bene 14 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI 2025



- ✓ N° 94 Altri allegati - Lotto 9 - Bene 15 - Visura fg. 27 part. 1379 sub. 25 di SAN MINIATO
- ✓ N° 95 Altri allegati - Lotto 9 - Bene 15 - PLN COMUNE SAN MINIATO FGL 27 PART 1379 SUB 25
- ✓ N° 96 Altri allegati - Lotto 9 - Bene 15 - Relazione fotografica
- ✓ N° 97 Altri allegati - Lotto 9 - Bene 15 - Elenco Ipotecario 1379 sub 25 (Aggiornamento al 03/02/2026)
- ✓ N° 98 Altri allegati - Lotto 9 - Bene 15 - Ipoteca Giudiziale 2014 Nota
- ✓ N° 99 Altri allegati - Lotto 9 - Bene 15 - Ipoteca Giudiziale 2014 Atto Cancellazione
- ✓ N° 100 Altri allegati - Lotto 9 - Bene 15 - Ipoteca Giudiziale 2014 Annotazione
- ✓ N° 101 Altri allegati - Lotto 9 - Bene 15 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI 2025
- ✓ N° 102 Altri allegati - Lotto 10 - Bene 16 - Visura fg. 27 part. 1379 sub. 28 di SAN MINIATO
- ✓ N° 103 Altri allegati - Lotto 10 - Bene 16 - PLN COMUNE SAN MINIATO FGL 27 PART 1379 SUB 28
- ✓ N° 104 Altri allegati - Lotto 10 - Bene 16 - Relazione fotografica
- ✓ N° 105 Altri allegati - Lotto 10 - Bene 16 - Elenco Ipotecario 1379 sub 28 (Aggiornamento al 03/02/2026)
- ✓ N° 106 Altri allegati - Lotto 10 - Bene 16 - Ipoteca Giudiziale 2014 Nota
- ✓ N° 107 Altri allegati - Lotto 10 - Bene 16 - Ipoteca Giudiziale 2014 Atto Cancellazione
- ✓ N° 108 Altri allegati - Lotto 10 - Bene 16 - Ipoteca Giudiziale 2014 Annotazione
- ✓ N° 109 Altri allegati - Lotto 10 - Bene 16 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI 2025
- ✓ N° 110 Altri allegati - Lotto 10 - Bene 16 - Contratto di Locazione
- ✓ N° 111 Altri allegati - Lotto 11 - Bene 17 - Visura fg. 27 part. 1379 sub. 29 di SAN MINIATO
- ✓ N° 112 Altri allegati - Lotto 11 - Bene 17 - PLN COMUNE SAN MINIATO FGL 27 PART 1379 SUB 29
- ✓ N° 113 Altri allegati - Lotto 11 - Bene 17 - Relazione fotografica
- ✓ N° 114 Altri allegati - Lotto 11 - Bene 17 - Elenco Ipotecario 1379 sub 29 (Aggiornamento al 03/02/2026)
- ✓ N° 115 Altri allegati - Lotto 11 - Bene 17 - Ipoteca Giudiziale 2014 Nota
- ✓ N° 116 Altri allegati - Lotto 11 - Bene 17 - Ipoteca Giudiziale 2014 Atto Cancellazione
- ✓ N° 117 Altri allegati - Lotto 11 - Bene 17 - Ipoteca Giudiziale 2014 Annotazione
- ✓ N° 118 Altri allegati - Lotto 11 - Bene 17 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI 2025
- ✓ N° 119 Altri allegati - Lotto 12 - Bene 18 - Visura fg. 27 part. 1379 sub. 30 di SAN MINIATO
- ✓ N° 120 Altri allegati - Lotto 12 - Bene 18 - PLN COMUNE SAN MINIATO FGL 27 PART 1379 SUB 30
- ✓ N° 121 Altri allegati - Lotto 12 - Bene 18 - Relazione fotografica



- ✓ N° 122 Altri allegati - Lotto 12 - Bene 18 - Elenco Ipotecario 1379 sub 30 (Aggiornamento al 03/02/2026)
- ✓ N° 123 Altri allegati - Lotto 12 - Bene 18 - Ipoteca Giudiziale 2014 Nota
- ✓ N° 124 Altri allegati - Lotto 12 - Bene 18 - Ipoteca Giudiziale 2014 Atto Cancellazione
- ✓ N° 125 Altri allegati - Lotto 12 - Bene 18 - Ipoteca Giudiziale 2014 Annotazione
- ✓ N° 126 Altri allegati - Lotto 12 - Bene 18 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI 2025
- ✓ N° 127 Altri allegati - Lotto 13 - Bene 19 - Visura fg. 27 part. 1380 sub. 4 di SAN MINIATO
- ✓ N° 128 Altri allegati - Lotto 13 - Bene 19 - PLN COMUNE SAN MINIATO FGL 27 PART 1380 SUB 4
- ✓ N° 129 Altri allegati - Lotto 13 - Bene 19 - Relazione fotografica
- ✓ N° 130 Altri allegati - Lotto 13 - Bene 20 - Visura fg. 27 part. 1380 sub. 10 di SAN MINIATO
- ✓ N° 131 Altri allegati - Lotto 13 - Bene 20 - PLN COMUNE SAN MINIATO FGL 27 PART 1380 SUB 10
- ✓ N° 132 Altri allegati - Lotto 13 - Bene 20 - Relazione fotografica
- ✓ N° 133 Altri allegati - Lotto 13 - Bene 19 e 20 - Elenco Ipotecario 1380 sub 4 e 10 (Aggiornamento al 03/02/2026)
- ✓ N° 134 Altri allegati - Lotto 13 - Bene 19 e 20 - Ipoteca Giudiziale 2014 Nota
- ✓ N° 135 Altri allegati - Lotto 13 - Bene 19 e 20 - Ipoteca Giudiziale 2014 Atto Cancellazione
- ✓ N° 136 Altri allegati - Lotto 13 - Bene 19 e 20 - Ipoteca Giudiziale 2014 Annotazione
- ✓ N° 137 Altri allegati - Lotto 13 - Bene 19 e 20 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI 2025
- ✓ N° 138 Altri allegati - Lotto 13 - Bene 19 e 20 - Contratto di Locazione
- ✓ N° 139 Altri allegati - Estratto di Mappa fg. 27 part. 1379 e part. 1380 COMUNE SAN MINIATO
- ✓ N° 140 Altri allegati - Visura Ipotecaria Elenco fg. 27 part. 1209 di SAN MINIATO per part. 1379
- ✓ N° 141 Altri allegati - Visura Ipotecaria Elenco fg. 27 part. 1210 di SAN MINIATO per part. 1379
- ✓ N° 142 Altri allegati - Visura Ipotecaria Elenco fg. 27 part. 1252 di SAN MINIATO per part. 1379
- ✓ N° 143 Altri allegati - Visura Ipotecaria Elenco fg. 27 part. 1253 di SAN MINIATO per part. 1379
- ✓ N° 144 Altri allegati - Visura Ipotecaria Elenco fg. 27 part. 1212 di SAN MINIATO per part. 1380
- ✓ N° 145 Altri allegati - Visura Ipotecaria Elenco fg. 27 part. 1259 di SAN MINIATO per part. 1380
- ✓ N° 146 Altri allegati - Visura Ipotecaria part.1209 - 1210 - 1212 - 1252 - 1253 - 1259 IPOTECA VOLONTARIA 7868
- ✓ N° 147 Altri allegati - Visura Ipotecaria - Ipoteca ANNOT.1 REG. PART. 2792.2018 SU LIVORNO - NOTA
- ✓ N° 148 Altri allegati - Visura Ipotecaria - Ipoteca ANNOT.1 REG. PART. 1097.2012 SU LIVORNO - NOTA
- ✓ N° 149 Altri allegati - Visura Ipotecaria - Ipoteca ANNOT.1 REG. PART. 1461.2018 SU LIVORNO - NOTA



- ✓ N° 150 Altri allegati - Visura Ipotecaria - Ipoteca ANNOT.1 REG. PART. 2245.2013 SU LIVORNO - NOTA
- ✓ N° 151 Altri allegati - Visura Ipotecaria - Ipoteca ANNOT.1 REG. PART. 1274.2018 SU LIVORNO - NOTA
- ✓ N° 152 Altri allegati - Visura Ipotecaria - Ipoteca ANNOT.1 REG. PART. 2152.2013 SU LIVORNO - NOTA
- ✓ N° 153 Altri allegati - Visura Ipotecaria - Ipoteca ANNOT.1 REG. PART. 1014.2017 SU LIVORNO - NOTA
- ✓ N° 154 Altri allegati - Visura Ipotecaria - Ipoteca ANNOT.1 REG. PART. 7868.2007 SU LIVORNO - NOTA
- ✓ N° 155 Altri allegati - Visura Ipotecaria - Ipoteca ANNOT.1 REG. PART. 1096.2012 SU LIVORNO - NOTA
- ✓ N° 156 Altri allegati - Visura Ipotecaria - Ipoteca ANNOT.1 REG. PART. 1025.2014 SU LIVORNO - NOTA
- ✓ N° 157 Altri allegati - Elenco ipotecario A.T. s.r.l.
- ✓ N° 158 Altri allegati - Part. 1379 Prat. Edil. n.790/2011 Protocollo
- ✓ N° 159 Altri allegati - Part. 1379 Prat. Edil. n.790/2011 Planimetria
- ✓ N° 160 Altri allegati - Part. 1380 Prat. Edil. n.654/2003 Protocollo
- ✓ N° 161 Altri allegati - Part. 1380 Prat. Edil. n.654/2003 Planimetria
- ✓ N° 162 Altri allegati - PEC Comune di San Miniato



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028
Unità Immobiliare a uso abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa per tre piani fuori terra (terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso pedonale e carrabile al resede esclusivo dell'abitazione. L'immobile al proprio interno risulta al grezzo, privo di finiture, pavimenti e rivestimenti, oltre a impianti da completare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028
Unità Immobiliare a uso garage facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa al solo piano terreno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra (Terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso carrabile al resede esclusivo del garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 11, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

Prezzo base d'asta: € 221.350,55

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028
Unità Immobiliare a uso abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa per due piani fuori terra (terreno - primo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso pedonale e carrabile al resede esclusivo dell'abitazione. L'immobile al proprio interno risulta completamente ultimato, comprensivo di pavimenti e rivestimenti, oltre agli impianti tutti autonomi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data



20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028
Unità Immobiliare a uso garage facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa al solo piano terreno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra (Terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso carrabile al resede esclusivo del garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 12, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

Prezzo base d'asta: € 132.208,08

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2
Unità Immobiliare a uso abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa per due piani fuori terra (terreno - e secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso pedonale e carrabile al resede esclusivo dell'abitazione. L'immobile al proprio interno risulta completamente ultimato, comprensivo di pavimenti e rivestimenti, oltre agli impianti tutti autonomi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T
Unità Immobiliare a uso garage facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa al solo piano terreno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra (Terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso carrabile al resede esclusivo del garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 13, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999,



ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

Prezzo base d'asta: € 125.792,92

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2
Unità Immobiliare a uso abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa per due piani fuori terra (terreno - e secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso pedonale e carrabile al resede esclusivo dell'abitazione. L'immobile al proprio interno risulta completamente ultimato, comprensivo di pavimenti e rivestimenti, oltre agli impianti tutti autonomi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T
Unità Immobiliare a uso garage facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa al solo piano terreno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra (Terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso carrabile al resede esclusivo del garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 18, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

Prezzo base d'asta: € 117.513,40

LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1
Unità Immobiliare a uso abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa per due piani fuori terra (terreno - e secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso pedonale e carrabile al resede esclusivo dell'abitazione. L'immobile al proprio interno risulta completamente ultimato, comprensivo di pavimenti e rivestimenti, oltre agli impianti tutti autonomi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato



"Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T
Unità Immobiliare a uso garage facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa al solo piano terreno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra (Terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso carrabile al resede esclusivo del garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 19, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

Prezzo base d'asta: € 137.669,04

LOTTO 6

- **Bene N° 11** - Villetta ubicata a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2
Unità Immobiliare a uso abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa per tre piani fuori terra (terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso pedonale e carrabile al resede esclusivo dell'abitazione. L'immobile al proprio interno risulta al grezzo, privo di finiture, pavimenti e rivestimenti, oltre a impianti da completare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T
Unità Immobiliare a uso garage facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa al solo piano terreno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra (Terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso carrabile al resede esclusivo del garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 20, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data



20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

Prezzo base d'asta: € 206.250,33

LOTTO 7

- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T
Unità Immobiliare a uso posto auto facente parte di porzione del resede comune, al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia con accesso carrabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 23, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

Prezzo base d'asta: € 5.284,80

LOTTO 8

- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T
Unità Immobiliare a uso posto auto facente parte di porzione del resede comune, al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia con accesso carrabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 24, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

Prezzo base d'asta: € 5.284,80

LOTTO 9

- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T
Unità Immobiliare a uso posto auto facente parte di porzione del resede comune, al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia con accesso carrabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 25, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data



20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

Prezzo base d'asta: € 5.284,80

LOTTO 10

- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T
Unità Immobiliare a uso posto auto facente parte di porzione del resede comune, al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia con accesso carrabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 28, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

Prezzo base d'asta: € 4.227,84

LOTTO 11

- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T
Unità Immobiliare a uso posto auto facente parte di porzione del resede comune, al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia con accesso carrabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 29, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data 20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

Prezzo base d'asta: € 5.284,80

LOTTO 12

- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T
Unità Immobiliare a uso posto auto facente parte di porzione del resede comune, al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia con accesso carrabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 30, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Comparto edilizio realizzato con Piano di Lottizzazione denominato "Comparto est Via Contrada Nuova", posti nel Comune di San Miniato, località "Ponte a Egola" nei pressi della Via Contrada Nuova oggi via Caduti di Cefalonia, presentato al Comune di San Miniato (PI) in data



20 aprile 1999, Pratica n. 429, approvato dalla Commissione Urbanistica del medesimo comune nella seduta del 21 aprile 1999, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 46 del 28 aprile 1999, ratificato dal medesimo Consiglio Comunale con delibera n. 84 del 30 luglio 2002 e dalla Giunta Comunale con delibera n. 121 in data 30 ottobre 2002.

Prezzo base d'asta: € 5.284,80

LOTTO 13

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1
Unità Immobiliare a uso abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa per piani fuori terra (terreno - primo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso pedonale e carrabile al resede esclusivo dell'abitazione. L'immobile al proprio interno risulta completamente ultimato, comprensivo di pavimenti e rivestimenti, oltre agli impianti tutti autonomi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1380, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 20** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028
Unità Immobiliare a uso garage facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa al solo piano terreno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra (Terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso carrabile al resede esclusivo del garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1380, Sub. 10, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 135.599,16



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 138/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 221.350,55

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	174,73 mq
Stato conservativo:	L'immobile mostra un buono stato conservativo anche se le finiture sono al grezzo, pertanto è privo di pavimentazioni, rivestimenti, sanitari, e con gli impianti termico ed elettrico da completare		
Descrizione:	Unità Immobiliare a uso abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa per tre piani fuori terra (terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso pedonale e carrabile al resede esclusivo dell'abitazione. L'immobile al proprio interno risulta al grezzo, privo di finiture, pavimenti e rivestimenti, oltre a impianti da completare.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 11, Categoria C6	Superficie	10,85 mq
Stato conservativo:	L'immobile mostra un buono stato conservativo anche se le finiture risultano mancanti del portone basculante e impianto elettrico da completare.		
Descrizione:	Unità Immobiliare a uso garage facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa al solo piano terreno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra (Terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso carrabile al resede esclusivo del garage.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 132.208,08



Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	75,78 mq
Stato conservativo:	L'immobile mostra un buono stato conservativo generale e delle finiture.		
Descrizione:	Unità Immobiliare a uso abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa per due piani fuori terra (terreno - primo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso pedonale e carrabile al resede esclusivo dell'abitazione. L'immobile al proprio interno risulta completamente ultimato, comprensivo di pavimenti e rivestimenti, oltre agli impianti tutti autonomi.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.1, 56028		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 12, Categoria C6	Superficie	14,28 mq
Stato conservativo:	L'immobile mostra un buono stato conservativo e risulta completato.		
Descrizione:	Unità Immobiliare a uso garage facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa al solo piano terreno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra (Terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso carrabile al resede esclusivo del garage.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.792,92

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T - 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	74,14 mq
Stato conservativo:	L'immobile mostra un buono stato conservativo generale e delle finiture.		



Descrizione:	Unità Immobiliare a uso abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa per due piani fuori terra (terreno - e secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso pedonale e carrabile al resede esclusivo dell'abitazione. L'immobile al proprio interno risulta completamente ultimato, comprensivo di pavimenti e rivestimenti, oltre agli impianti tutti autonomi.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia n.3, 56028, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 13, Categoria C6	Superficie	11,55 mq
Stato conservativo:	L'immobile mostra un buono stato conservativo e risulta completato.		
Descrizione:	Unità Immobiliare a uso garage facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa al solo piano terreno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra (Terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso carrabile al resede esclusivo del garage.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 117.513,40

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	72,59 mq
Stato conservativo:	L'immobile mostra un buono stato conservativo generale e delle finiture.		
Descrizione:	Unità Immobiliare a uso abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa per due piani fuori terra (terreno - e secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso pedonale e carrabile al resede esclusivo dell'abitazione. L'immobile al proprio interno risulta completamente ultimato, comprensivo di pavimenti e rivestimenti, oltre agli impianti tutti autonomi.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Bene N° 8 - Garage			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 18, Categoria C6	Superficie	11,34 mq
Stato conservativo:	L'immobile mostra un buono stato conservativo e risulta completato.		
Descrizione:	Unità Immobiliare a uso garage facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa al solo piano terreno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra (Terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso carrabile al resede esclusivo del garage.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 137.669,04

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	77,26 mq
Stato conservativo:	L'immobile mostra un buono stato conservativo generale e delle finiture.		
Descrizione:	Unità Immobiliare a uso abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa per due piani fuori terra (terreno - e secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso pedonale e carrabile al resede esclusivo dell'abitazione. L'immobile al proprio interno risulta completamente ultimato, comprensivo di pavimenti e rivestimenti, oltre agli impianti tutti autonomi.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 10 - Garage			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 19, Categoria C6	Superficie	16,52 mq



Stato conservativo:	L'immobile mostra un buono stato conservativo e risulta completato.
Descrizione:	Unità Immobiliare a uso garage facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa al solo piano terreno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra (Terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso carrabile al resede esclusivo del garage.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 206.250,33

Bene N° 11 - Villetta			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T - 1 - 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	162,07 mq
Stato conservativo:	L'immobile mostra un buono stato conservativo anche se le finiture sono al grezzo, pertanto è privo di pavimentazioni, rivestimenti, sanitari, e con gli impianti termico ed elettrico da completare		
Descrizione:	Unità Immobiliare a uso abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa per tre piani fuori terra (terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso pedonale e carrabile al resede esclusivo dell'abitazione. L'immobile al proprio interno risulta al grezzo, privo di finiture, pavimenti e rivestimenti, oltre a impianti da completare.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 12 - Garage			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 20, Categoria C6	Superficie	10,85 mq
Stato conservativo:	L'immobile mostra un buono stato conservativo anche se le finiture risultano mancanti del portone basculante e impianto elettrico da completare.		
Descrizione:	Unità Immobiliare a uso garage facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa al solo piano terreno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra (Terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso carrabile al resede esclusivo del garage.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.284,80

Bene N° 13 - Posto auto			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 23, Categoria C6	Superficie	2,88 mq
Stato conservativo:	L'immobile mostra un buono stato conservativo e risulta pavimentato.		
Descrizione:	Unità Immobiliare a uso posto auto facente parte di porzione del resede comune, al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia con accesso carrabile.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.284,80

Bene N° 14 - Posto auto			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 24, Categoria C6	Superficie	2,88 mq
Stato conservativo:	L'immobile mostra un buono stato conservativo e risulta pavimentato.		
Descrizione:	Unità Immobiliare a uso posto auto facente parte di porzione del resede comune, al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia con accesso carrabile.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.284,80



Bene N° 15 - Posto auto			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 25, Categoria C6	Superficie	2,88 mq
Stato conservativo:	L'immobile mostra un buono stato conservativo e risulta pavimentato.		
Descrizione:	Unità Immobiliare a uso posto auto facente parte di porzione del resede comune, al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia con accesso carrabile.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.227,84

Bene N° 16 - Posto auto			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 28, Categoria C6	Superficie	2,88 mq
Stato conservativo:	L'immobile mostra un buono stato conservativo e risulta pavimentato.		
Descrizione:	Unità Immobiliare a uso posto auto facente parte di porzione del resede comune, al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia con accesso carrabile.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.284,80

Bene N° 17 - Posto auto			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 29, Categoria C6	Superficie	2,88 mq
Stato conservativo:	L'immobile mostra un buono stato conservativo e risulta pavimentato.		



Descrizione:	Unità Immobiliare a uso posto auto facente parte di porzione del resede comune, al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia con accesso carrabile.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.284,80

Bene N° 18 - Posto auto			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia, 56028, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1379, Sub. 30, Categoria C6	Superficie	2,88 mq
Stato conservativo:	L'immobile mostra un buono stato conservativo e risulta pavimentato.		
Descrizione:	Unità Immobiliare a uso posto auto facente parte di porzione del resede comune, al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia con accesso carrabile.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 135.599,16

Bene N° 19 - Appartamento			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn.3 e 4, 56028, piano T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1380, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	79,98 mq
Stato conservativo:	L'immobile mostra un buono stato conservativo generale e delle finiture.		
Descrizione:	Unità Immobiliare a uso abitazione facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa per piani fuori terra (terreno - primo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso pedonale e carrabile al resede esclusivo dell'abitazione. L'immobile al proprio interno risulta completamente ultimato, comprensivo di pavimenti e rivestimenti, oltre agli impianti tutti autonomi.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Bene N° 20 - Garage			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via Caduti di Cefalonia nn. 3 e 4, 56028		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1380, Sub. 10, Categoria C6	Superficie	12,39 mq
Stato conservativo:	L'immobile mostra un buono stato conservativo e risulta completato.		
Descrizione:	Unità Immobiliare a uso garage facente parte di un più ampio fabbricato di recente costruzione. L'immobile si sviluppa al solo piano terreno di un più ampio fabbricato composto da tre piani fuori terra (Terreno - primo - secondo) al quale si accede mediante corte comune condominiale dalla pubblica via Caduti di Cefalonia, con accesso carrabile al resede esclusivo del garage.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

