



---

## TRIBUNALE DI PISA

---



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lamagna Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2021 del R.G.E.

contro

  
Codice fiscale: 



1 di 65

Incarico.....	10
Premessa.....	10
Descrizione.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, 16, piano T.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.8-10/B, piano T.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.18, piano T.....	11
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T.....	11
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi.....	11
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Fontevivo.....	11
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.3, piano 2-3.....	11
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T.....	11
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Bocca d'Elsa.....	11
Lotto 1.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, 16, piano T.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.8-10/B, piano T.....	12
Titolarità.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, 16, piano T.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.8-10/B, piano T.....	12
Confini.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, 16, piano T.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.8-10/B, piano T.....	13
Consistenza.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, 16, piano T.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.8-10/B, piano T.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, 16, piano T.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.8-10/B, piano T.....	14
Dati Catastali.....	14

**Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, 16, piano T ..... 15

**Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.8-10/B, piano T..... 15

Precisazioni..... 15

**Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, 16, piano T ..... 16

**Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.8-10/B, piano T..... 16

Patti ..... 16

**Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, 16, piano T ..... 16

**Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.8-10/B, piano T ..... 16

Stato conservativo..... 16

**Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, 16, piano T ..... 16

**Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.8-10/B, piano T..... 16

Parti Comuni ..... 16

**Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, 16, piano T ..... 16

**Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.8-10/B, piano T..... 17

Servitù, censo, livello, usi civici..... 17

**Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, 16, piano T ..... 17

**Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.8-10/B, piano T..... 17

Caratteristiche costruttive prevalenti..... 17

**Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, 16, piano T ..... 17

**Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.8-10/B, piano T..... 17

Stato di occupazione..... 17

**Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, 16, piano T ..... 18

**Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.8-10/B, piano T..... 18

Provenienze Ventennali..... 18

**Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, 16, piano T ..... 18

**Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.8-10/B, piano T..... 18

Formalità pregiudizievoli..... 19

<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, 16, piano T .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.8-10/B, piano T.....	19
Normativa urbanistica.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, 16, piano T .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.8-10/B, piano T.....	20
Regolarità edilizia.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, 16, piano T .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.8-10/B, piano T.....	21
Vincoli od oneri condominiali .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, 16, piano T .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.8-10/B, piano T.....	22
Lotto 2 .....	22
Completezza documentazione ex art. 567 .....	22
Titolarità.....	22
Confini .....	23
Consistenza .....	23
Cronistoria Dati Catastali .....	23
Dati Catastali.....	24
Precisazioni.....	24
Patti .....	24
Stato conservativo.....	24
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali .....	27
Lotto 3 .....	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Fonte vivo .....	28

<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Bocca d'Elsa.....	28
Titolarità.....	28
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Fontevivo.....	28
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Bocca d'Elsa.....	29
Confini.....	29
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Fontevivo.....	29
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Bocca d'Elsa.....	29
Consistenza.....	29
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Fontevivo.....	29
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Bocca d'Elsa.....	29
Cronistoria Dati Catastali.....	30
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Fontevivo.....	30
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Bocca d'Elsa.....	30
Dati Catastali.....	30
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Fontevivo.....	30
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Bocca d'Elsa.....	31
Precisazioni.....	31
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Fontevivo.....	31
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Bocca d'Elsa.....	31
Patti.....	31
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Fontevivo.....	31
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Bocca d'Elsa.....	31
Stato conservativo.....	32
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Fontevivo.....	32
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Bocca d'Elsa.....	32
Parti Comuni.....	32
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Fontevivo.....	32
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Bocca d'Elsa.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Fontevivo.....	32
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Bocca d'Elsa.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32



<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Fontevivo .....	32
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Bocca d'Elsa .....	32
Stato di occupazione.....	33
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Fontevivo .....	33
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Bocca d'Elsa .....	33
Provenienze Ventennali.....	33
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Fontevivo .....	33
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Bocca d'Elsa .....	33
Formalità pregiudizievoli.....	34
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Fontevivo .....	34
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Bocca d'Elsa .....	34
Normativa urbanistica.....	34
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Fontevivo .....	34
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Bocca d'Elsa .....	34
Regolarità edilizia.....	34
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Fontevivo .....	34
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Bocca d'Elsa .....	35
Vincoli od oneri condominiali .....	35
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Fontevivo .....	35
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Bocca d'Elsa .....	35
Lotto 4.....	35
Completezza documentazione ex art. 567.....	36
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.18, piano T.....	36
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	36
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi .....	36
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	36
Titolarità.....	36
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.18, piano T.....	36
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	36
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi.....	37
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	37
Confini .....	38

<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.18, piano T.....	38
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	38
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi.....	38
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	38
Consistenza .....	38
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.18, piano T.....	38
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	39
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi.....	39
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	39
Cronistoria Dati Catastali .....	39
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.18, piano T.....	39
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	40
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi.....	40
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	40
Dati Catastali.....	41
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.18, piano T.....	41
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	41
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi.....	42
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	42
Precisazioni.....	43
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.18, piano T.....	43
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	43
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi.....	43
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	43
Patti .....	43
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.18, piano T.....	43
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	43
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi.....	43
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	43
Stato conservativo.....	43
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.18, piano T.....	43

<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	44
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi .....	44
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	44
Parti Comuni.....	44
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.18, piano T.....	44
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	44
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi .....	44
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	44
Servitù, censo, livello, usi civici.....	44
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.18, piano T.....	44
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	44
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi .....	45
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	45
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.18, piano T.....	45
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	45
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi .....	45
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	45
Stato di occupazione.....	45
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.18, piano T.....	46
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	46
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi .....	46
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	46
Provenienze Ventennali.....	46
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.18, piano T.....	46
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	47
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi .....	47
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	48
Formalità pregiudizievoli.....	48
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.18, piano T.....	48
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	48

<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi.....	48
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	49
Normativa urbanistica.....	49
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.18, piano T.....	49
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	49
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi.....	49
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	49
Regolarità edilizia.....	49
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.18, piano T.....	49
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	50
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi.....	51
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	51
Vincoli od oneri condominiali .....	52
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.18, piano T.....	52
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	52
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi.....	52
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T .....	53
Stima / Formazione lotti.....	53
<b>Lotto 1</b> .....	53
<b>Lotto 2</b> .....	54
<b>Lotto 3</b> .....	55
<b>Lotto 4</b> .....	56
Riserve e particolarità da segnalare .....	58
Riepilogo bando d'asta .....	60
<b>Lotto 1</b> .....	60
<b>Lotto 2</b> .....	60
<b>Lotto 3</b> .....	60
<b>Lotto 4</b> .....	61
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2021 del R.G.E.....	62
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 65.000,00</b> .....	62
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 92.000,00</b> .....	62
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 12.000,00</b> .....	63
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 70.000,00</b> .....	63

## INCARICO

All'udienza del 30/08/2021, il sottoscritto Ing. Lamagna Alessio, con studio in Via Pierin del Vaga, 6 - 56100 - Pisa (PI), email [ing.alessiolamagna@gmail.com](mailto:ing.alessiolamagna@gmail.com), PEC [alessio.lamagna@ingpec.eu](mailto:alessio.lamagna@ingpec.eu), Tel. 3496058656, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/09/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, 16, piano T
- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.8-10/B, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.18, piano T
- **Bene N° 4** - Piazzale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Fontevivo
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.3, piano 2-3
- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Bocca d'Elsa

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - LABORATORIO UBIcato A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, 16, PIANO T**

Trattasi di unità immobiliare ad uso laboratorio posta al piano terreno di più ampio fabbricato a cui si accede da Viale Guglielmo Marconi.

Si eleva su di un unico piano e si compone di piccolo disimpegno, locale ad uso laboratorio e n.2 bagni.

**BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.8-10/B, PIANO T**

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terreno di più ampio fabbricato a cui si accede, tramite resede esclusivo, da Viale Guglielmo Marconi.

Si compone di un unico ambiente, antibagno e Wc.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.18, PIANO T**

Trattasi di unità immobiliare ad uso Autorimessa con antistante resede di pertinenza, posta al piano terreno di più ampio fabbricato a cui si accede da area urbana.  
Si compone di n.2 ambienti.

**BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

Trattasi di Area Urbana (piazzale) con accesso da Viale Guglielmo Marconi.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI**

Trattasi di terreno con accesso dalla particella 189 sub.15 del Foglio 17.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA FONTEVIVO**

Trattasi di terreno con accesso da Via Fontevivo e da altre particelle.

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.3, PIANO 2-3**

Fabbricato abitativo posto a piano secondo di più ampio fabbricato e disposto su di un unico livello oltre che di terrazza al piano terzo.

Quanto in oggetto è composto da ingresso, piccolo ripostiglio esterno, Soggiorno, disimpegno, Cucina/Tinello con terrazzo, Salottino, terrazza, disimpegno notte, n.3 Camere e n.2 Bagni. E' presente inoltre locale a comune con altre unità a piano terreno ad uso Cantina.

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

Trattasi di Magazzino con adiacente tettoia e piazzale circostante a cui si accede da Viale Guglielmo Marconi attraverso la partille 249 e part.189 sub.15 del Foglio 17.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA BOCCA D'ELSA**

Trattasi di terreno con accesso da Via Bocca d'Elsa.

**LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, 16, piano T
- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.8-10/B, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1** - LABORATORIO UBCATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, 16, PIANO T

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

**BENE N° 2** - FABBRICATO COMMERCIALE UBCATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.8-10/B, PIANO T

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

TITOLARITÀ

**BENE N° 1** - LABORATORIO UBCATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, 16, PIANO T

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

**BENE N° 2** - FABBRICATO COMMERCIALE UBCATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.8-10/B, PIANO T

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

- ██████████ (Proprietà 500/1000)  
Codice fiscale: ██████████

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- ██████████ (Proprietà 500/1000)  
Codice fiscale: ██████████

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

- ██████████ (Proprietà 500/1000)

**CONFINI**

**BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, 16, PIANO T**

A Nord con sub.15, a Sud con sub.13, ad Ovest con Viale G. Marconi e ad Est con sub.22.

**BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.8-10/B, PIANO T**

A Nord con sub.25 e con sub.26 (graffato alla part.1983 sub.7), a Sud con part.182. ad Est con part.474 e ad ovest con Viale Guglielmo Marconi.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, 16, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	48,50 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	3,85 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				65,00 mq		
<b>Incidenza condominiale:</b>				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				65,00 mq		

**BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.8-10/B, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Fondo Commerciale	60,00 mq	68,50 mq	1,00	68,50 mq	3,45 m	T
Resede	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				71,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,00 mq		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, 16, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/1976 al 23/12/1987	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 189, Sub. 2 Categoria C1 Cl.7, Cons. 41 Superficie catastale 65 mq Piano T
Dal 23/12/1987 al 13/05/2022	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 189, Sub. 10 Categoria C3 Cl.2, Cons. 54 Superficie catastale 65 mq Rendita € 256,58 Piano T

**BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.8-10/B, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2010 al 26/07/2010	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 189, Sub. 18 Categoria C1 Cl.6, Cons. 60 Rendita € 1.106,25 Piano T Graffato 17-469-8
Dal 26/07/2010 al 16/05/2022	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 189, Sub. 19 Categoria C1 Cl.6, Cons. 60 Superficie catastale 71 mq Rendita € 1.106,25 Piano T Graffato 17-1983-1

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, 16, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	189	10		C3	2	54	65 mq	256,58 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla planimetria in atti si riscontra:

- Demolizione di tutte le pareti interne ad eccezione di quelle di delimitazione dei bagni;
- Nicchia su muratura di delimitazione con il sub. 13;
- Altezza interna differente.

Si rende necessario aggiornamento planimetria catastale.

**BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.8-10/B, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	189	19		C1	6	60	71 mq	1106,25 €	T	17-1983-1

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In Planimetria viene riportato un subalterno errato (18). Si rende necessaria rettifica dell'elaborato stesso.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, 16, PIANO T**

Nessuna Precisazione.

**BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.8-10/B, PIANO T**

Nessuna Precisazione.

#### PATTI

**BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, 16, PIANO T**

Nessun patto da segnalare.

**BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.8-10/B, PIANO T**

Nessun patto da segnalare.

#### STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, 16, PIANO T**

Stato conservativo scadente con problematiche diffuse legate a fenomeni di distacco degli intonaci dagli elementi murari, impianti vetusti e non funzionanti, pavimentazione assente (è presente il solo strato di sottofondo).

**BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.8-10/B, PIANO T**

Stato conservativo mediocre con problematiche legate ad ammolamento/distacco degli intonaci dagli elementi murari e del soffitto, impianti non funzionanti, servizi igienici in disuso ed in pessime condizioni.

#### PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, 16, PIANO T**

Non vi sono parti comuni.

**BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.8-10/B, PIANO T**

---

Non ci sono parti comuni.

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

---

**BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, 16, PIANO T**

---

Non presenti.

**BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.8-10/B, PIANO T**

---

Non presenti.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, 16, PIANO T**

---

Fondazioni: Non rilevabili;  
Altezza interna utile: 383cm rilevata in loco;  
Str. verticali: Muratura portante;  
Pareti interne: Intonacate;  
Pavimentazione interna: Al rustico;  
Solai: Presumibilmente Latero-cementizi;  
Infissi esterni ed interni: Lignei;  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico in traccia, termico assente.

**BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.8-10/B, PIANO T**

---

Fondazioni: Non rilevabili;  
Altezza interna utile: 345cm rilevata in loco;  
Str. verticali: Muratura portante;  
Pareti interne: Intonacate;  
Pavimentazione interna: Ceramica  
Solai: Presumibilmente Latero-cementizi;  
Infissi esterni: PVC/Alluminio;  
Infissi interni: Legno;  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico in traccia, termico assente.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, 16, PIANO T**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.8-10/B, PIANO T**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, 16, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/05/1987	[redacted] nato a [redacted] il [redacted] il [redacted] proprietario per 1/2. [redacted] nata a [redacted] il [redacted] il [redacted] proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			31/05/1987		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		San Miniato (PI)	28/11/1987	23	237

**BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.8-10/B, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1987	[redacted] nato a [redacted] il [redacted] il [redacted] proprietario per 1/2. [redacted] nata a [redacted] il [redacted] il [redacted]	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

	proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA:	Trascrizione®			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno (LI)	24/09/1988		6570
		Registrazione			
Dal 14/09/2004	nato a il , nata a il Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/2004	4026	135
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno (LI)	27/10/2004		11105
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, 16, PIANO T**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Pisa il 10/06/2011  
 Reg. gen. 9448 - Reg. part. 1929  
 Importo: € 55.000,00

**BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.8-10/B, PIANO T**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Pisa il 10/06/2011  
 Reg. gen. 9448 - Reg. part. 1929  
 Importo: € 55.000,00

**BENE N° 1** - LABORATORIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, 16, PIANO T

L'Unità immobiliare risulta inserita in "Aree Residenziali di Consolidamento" del vigente Regolamento Urbanistico - Art. 88 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**BENE N° 2** - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.8-10/B, PIANO T

L'Unità immobiliare risulta inserita in "Aree Residenziali di Consolidamento" del vigente Regolamento Urbanistico - Art. 88 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**BENE N° 1** - LABORATORIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, 16, PIANO T

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

I provvedimenti edilizi che si sono susseguiti nel tempo sono:

- prat.Edil. n.305/1953;
- prat.Edil. n.169/1955;
- prat.Edil. n.310/1963;
- prat.Edil. n.514/1965;
- prat.Edil. n.156/1978;
- prat.Edil. n.228/1981;
- prat.Edil. n.215/1982;
- Agibilità n.22/1986

**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.

Rispetto all'ultimo titolo edilizio (prat.Edil. n.215/1982 quale variante alla prat.Edil. n.228/1981) si rileva:

- ASTE GIUDIZIARIE
- Demolizione di tutte le pareti interne ad eccezione di quelle di delimitazione dei bagni;
  - Nicchia su muratura di delimitazione con il sub. 13;
  - Rimozione del controsoffitto;
  - Difficoltà prospettive inerenti il posizionamento delle aperture e vano alloggio contatori non rappresentato in elaborato grafico;
  - Si rileva inoltre, rispetto alla prat.Edil. n. 228/1981, differente altezza interna dell'unità.

L'Unità si può regolarizzare dal punto di vista edilizio mediante pratica di Sanatoria.

**BENE N° 2 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.8-10/B, PIANO T**

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

I provvedimenti edilizi che si sono susseguiti nel tempo sono:

- prat.Edil. n.310/1963;
- prat.Edil. n.27/1965;
- prat.Edil. n.206/1965;
- prat.Edil. n.625/1978;
- prat.Edil. n.33/1985;
- D.I.A. n.370/2010;
- Agibilità n.58/1980.

Viene inoltre presentata Domanda di Sanatoria per gli Abusi Edilizi di cui alla Legge 28/02/1985 n.47 in data 01/08/1986 (Prot.Gen. 16699/86 - Prot.n. 3641/86) per Modifiche interne ed Esterne a Piano Terra e Piano Primo di Edificio di Civile Abitazione.

#### **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.

Rispetto agli elaborati grafici relativi alla D.I.A. n.370/2010 non vi sono sostanziali differenze ma nel modello allegato alla stessa si dichiarava che la legittimità urbanistica era attestata (quale ultima pratica) da Domanda di Condonò L.47/85 n.3641 del 1986, tuttavia quest'ultimo ha trovato definizione e successivo rilascio (in data 13/03/2017) unicamente per opere relative a Piano Primo (escludendo di fatto opere relative all'unità in questione posizionata al piano terreno).

Non da ultimo si fa notare che lo stato attuale "pre-intervento" relativo alla sopramenzionata D.I.A. non coincide neanche con quanto riportato graficamente con le precedenti pratiche edilizie (n.625/1978 e n.33/1985).

L'Unità si può regolarizzare dal punto di vista edilizio mediante Riapertura Condono sopraccitato (se necessario) e Nuova Pratica di Sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1** - LABORATORIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, 16, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2** - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.8-10/B, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.3, piano 2-3

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)  
Codice fiscale: [REDACTED]



nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)  
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/3)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)

A Nord con sub.15, a sud part.182, ad Est con sub.13 e part.474, ad ovest con Viale Guglielmo Marconi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	175,00 mq	197,00 mq	1,00	197,00 mq	3,00 m	2
Terrazzi	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	2
Terrazzi	18,00 mq	18,00 mq	0,10	1,80 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				206,30 mq		
<b>Incidenza condominiale:</b>				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				206,30 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/1976 al 23/12/1987	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 189, Sub. 6 Categoria A2
Dal 23/12/1987 al 30/01/1995	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 189, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10 Piano 2-3
Dal 30/01/1995 al 26/07/2010	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 189, Sub. 6 Categoria A2

		Cl.4, Cons. 10 Rendita € 1.234,33 Piano 2-3 Graffato 17-469-2
Dal 26/07/2010 al 18/05/2022	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 189, Sub. 24 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10 Rendita € 1.234,33 Piano 2-3 Graffato 17-1983-6

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	189	24		A2	4	10		1234,33 €	2-3	17-1983-6

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla planimetria in atti si rilevano modifiche interne e di altezza dei locali, inoltre viene raffigurata scala di accesso al piano terrazza non rilevata sul posto quindi, di fatto, il piano terrazza allo stato attuale risulta irraggiungibile e rappresenta unicamente solaio di copertura dell'unità immobiliare in oggetto. Si rende necessario aggiornamento della planimetria con conseguenti variazioni catastali.

**PRECISAZIONI**

Nessuna precisazione.

**PATTI**

Nessun patto da segnalare.

**STATO CONSERVATIVO**

L'unità immobiliare risulta in buone condizioni manutentive.

Vano scale (sub.13), locale cantina posto al piano terreno (come si evince da planimetria catastale), piccolo disimpegno di collegamento al sub.22.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non costituite. Si rileva però, a piano terra in piccolo disimpegno a comune con altre unità immobiliari, una porta di collegamento al sub.22.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Non rilevabili.  
 Esposizione: Est-Ovest.  
 Altezza interna utile: 300cm.  
 Str. verticali: Muratura intonacata.  
 Solai: Presumibilmente latero-cementizi.  
 Copertura: Latero-cementizia.  
 Manto di copertura: Laterizio.  
 Terrazza superiore: Non ispezionabile.  
 Pavimentazione interna: Ceramica.  
 Infissi esterni ed interni: Infissi esterni in legno con avvolgibili, infissi interni in legno.  
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico ed idrico sottotraccia, impianto termico con caldaia e radiatori in ghisa in tutta la casa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla madre del Sig. [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/09/1983	[REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/3. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/3. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/3. Codice	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/09/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Fiscale/P.IVA: ██████████				
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		San Miniato (PI)	10/03/1984	19	217
Dal 14/09/2004	██████████ nato a ██████████ ██████████ il ██████████ ██████████ proprietario per 1/3. ██████████ nata a ██████████ il ██████████ ██████████ proprietaria per 1/3. ██████████ nata a ██████████ il ██████████ ██████████ proprietaria per 1/3. Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	Compravendita ex art. 5bis L.212-2003			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/2004	4026	135
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Livorno	28/10/2004	6820			

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 10/06/2011  
Reg. gen. 9448 - Reg. part. 1929  
Importo: € 55.000,00

**NORMATIVA URBANISTICA**

L'Unità immobiliare risulta inserita in "Aree Residenziali di Consolidamento" del vigente Regolamento Urbanistico - Art. 88 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

I provvedimenti edilizi che si sono susseguiti nel tempo sono:

- prat.Edil. n.305/1953;
- prat.Edil. n.169/1955;
- prat.Edil. n.393/1962;
- prat.Edil. n.310/1963;

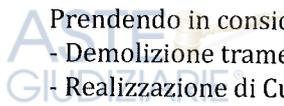


- prat.Edil. n.27/1965;
- prat.Edil. n.206/1965;
- prat.Edil. n.517/1967;
- prat.Edil. n.623/1968;
- prat.Edil. n.474/1970;
- prat.Edil. n.10/1974;
- prat.Edil. n.160/1974;
- prat.Edil. n.3/1975;
- prat.Edil. n.156/1978;
- prat.Edil. n.625/1978;
- prat.Edil. n.3641/1986 (Condono rilasciato il 13/03/2017 unicamente riguardante il piano primo dell'intero edificio);
- Abitabilità n.120 del 29/12/1973.



### **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.



Prendendo in considerazione la prat.Edil. n.3/1975 per l'abitazione si ravvisa:

- Demolizione tramezzi di delimitazione fra Salotto e Cucina/Tinello;
- Realizzazione di Cucina in altro locale;
- Terrazzo su fronte Est non rappresentato graficamente sul titolo edilizio;
- altre modifiche su partizioni interne;
- Modifiche prospettiche inerenti posizionamento e dimensione delle aperture sui vari fronti;
- Realizzazione di nuove aperture su fronte Sud ed Est.

Si fa notare che nel sopramenzionato titolo non compare in sezione la misura dell'altezza dei locali.

Per il ripostiglio a piano terra a comune con altre unità (sub.13), tenendo come riferimento la prat.Edil. n.625/1978 si rileva:

- Trasformazione di porta di collegamento con l'attuale sub.22 in finestra.

L'Unità si può regolarizzare dal punto di vista edilizio mediante Pratica di Sanatoria.



### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Fontevivo
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Bocca d'Elsa

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA FONTEVIVO**

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

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA BOCCA D'ELSA**

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

TITOLARITÀ

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA FONTEVIVO**

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA BOCCA D'ELSA**

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

**CONFINI**

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA FONTEVIVO**

A Nord con part.1228, 1229 e 1225, a Sud con part.525, ad Est con part.1434 e ad Ovest con strada vicinale.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA BOCCA D'ELSA**

A Nord con part.22, a Sud e ad Ovest con part.20, ad Est con part.25.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA FONTEVIVO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1930,00 mq	1930,00 mq	1,00	1930,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1930,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1930,00 mq		

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA BOCCA D'ELSA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Terreno agricolo	610,00 mq	610,00 mq	1,00	610,00 mq	0,00 m
Totale superficie convenzionale:				610,00 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				610,00 mq	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA FONTEVIVO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/05/1987 al 23/07/2022	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 31, Part. 524 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1930 Reddito dominicale € 6,98 Reddito agrario € 3,99

### BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA BOCCA D'ELSA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/1976 al 31/05/1987	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 23 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 610 Reddito dominicale € 0,63 Reddito agrario € 0,63
Dal 31/05/1987 al 24/07/2022	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 23 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 610 Reddito dominicale € 0,63 Reddito agrario € 0,63

## DATI CATASTALI

### BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA FONTEVIVO

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
31	524				Seminativo arborato	3	1930 mq	6,98 €	3,99 €		

30 di 65

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'interno del terreno sono presenti due piccoli fabbricati non presenti in mappa. Necessita aggiornamento catastale o rimozione degli stessi se urbanisticamente non sanabili.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA BOCCA D'ELSA**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	23				Prato	3	610 mq	0,63 €	0,63 €	

**Corrispondenza catastale**

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

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA FONTEVIVO**

Nessuna precisazione

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA BOCCA D'ELSA**

Nessuna precisazione.

**PATTI**

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA FONTEVIVO**

Nessun patto da segnalare.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA BOCCA D'ELSA**

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA FONTEVIVO**

Scadente.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA BOCCA D'ELSA**

Normale.

PARTI COMUNI

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA FONTEVIVO**

Non presenti.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA BOCCA D'ELSA**

Non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA FONTEVIVO**

L'accesso al terreno avviene, di fatto, attraverso le part. 226, 220, 1538, 1434 ed altre limitrofe. Necessita costituzione di Servitù di Passaggio.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA BOCCA D'ELSA**

Nessuna Servitù costituita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA FONTEVIVO**

Trattasi di terreno agricolo.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA BOCCA D'ELSA**

Trattasi di terreno agricolo.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA FONTEVIVO**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA BOCCA D'ELSA**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Durante il sopralluogo mi viene riferito dal Sig. [REDACTED] che il terreno risulta occupato senza titolo da terzi.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA FONTEVIVO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/05/1987	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per 1/2. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/05/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		San Miniato (PI)	28/11/1987	23	237

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA BOCCA D'ELSA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/05/1987	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per 1/2. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		San Miniato (PI)	28/11/1987	23	237

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA FONTEVIVO**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 10/06/2011  
Reg. gen. 9448 - Reg. part. 1929  
Importo: € 55.000,00

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA BOCCA D'ELSA**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 10/06/2011  
Reg. gen. 9448 - Reg. part. 1929  
Importo: € 55.000,00

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA FONTEVIVO**

Il Terreno è inserito in area Territorio Rurale - Ambito Ec "Colle di San Miniato nord" - Tit. II NTA.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA BOCCA D'ELSA**

Il terreno è inserito in U.T.O.E. 6 - Roffia, parte in Aree di Tutela Idraulica e parte in Aree di Salvaguardia e tutela ambientale (Art.109-111 N.T.A). E' inserito inoltre in area a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142, comma 1, lett.c) del d.lgs 42/2004 (fiumi, torrenti e corsi d'acqua).

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA FONTEVIVO**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Rilevandosi presenza di manufatti edilizi abusivi e fatiscenti all'interno del perimetro del terreno risulta necessaria rimozione degli stessi.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA BOCCA D'ELSA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA FONTEVIVO**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA BOCCA D'ELSA**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**LOTTO 4**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.18, piano T
- **Bene N° 4** - Piazzale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi
- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.18, PIANO T

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

BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI

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

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T

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

TITOLARITÀBENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.18, PIANO T

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

- [REDACTED] (Proprietà 500/1000)  
Codice fiscale: [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 500/1000)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 500/1000)

BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)  
Codice fiscale: [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)  
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/3)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI**

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Si precisa che detta particella risulta ancora in ditta al defunto signor [REDACTED]

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)  
Codice fiscale: [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)  
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/3)  
Codice fiscale: [REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)

CONFINI

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.18, PIANO T**

A Nord con sub.15 e Part.1895, a Sud con sub.26 (graffato con Part.1983 sub.7), ad Ovest sub.10 e sub.13, ad Est con Part. 1256.

**BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

A Nord con part.249 e 207, ad Ovest con Viale G.Marconi, ad Est con part.1895 ed area demaniale (Tratto del Rio Pinocchio coperto).

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI**

A Nord ed Ovest con part.207, ad Est con part.1432, a Sud con part.189.

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

A Nord con Part.266, ad Ovest con Part.266,247,207 e 249, a Sud con Part.189 e ad Est con Area Demaniale (tratto del Rio Pinocchio coperto).

CONSISTENZA

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.18, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	70,00 mq	75,00 mq	1,00	75,00 mq	3,65 m	T
Resede	19,00 mq	19,00 mq	0,18	3,42 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				78,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,42 mq		

**BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	203,00 mq	203,00 mq	1,00	203,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				203,00 mq		
<b>Incidenza condominiale:</b>				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				203,00 mq		

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	130,00 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				130,00 mq		
<b>Incidenza condominiale:</b>				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				130,00 mq		

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	195,00 mq	213,00 mq	1,00	213,00 mq	0,00 m	T
Tettoia	142,00 mq	142,00 mq	0,25	35,50 mq	0,00 m	T
Piazzale	630,00 mq	630,00 mq	0,10	63,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				311,50 mq		
<b>Incidenza condominiale:</b>				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				311,50 mq		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.18, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/1987 al 30/01/1995	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 189, Sub. 9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 75

Dal 30/01/1995 al 26/07/2010	[REDACTED]	Piano T Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 189, Sub. 9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 75 Piano T Graffato 17-469-5
Dal 24/02/2004 al 18/05/2022	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 17, Part. 1895 Qualità REL ACQ ES Superficie (ha are ca) 19mq
Dal 26/07/2010 al 18/05/2022	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 189, Sub. 22 Categoria C6 Cl.2, Cons. 75 Rendita € 375,72 Piano T Graffato 17-1893-4

**BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/07/2010 al 25/07/2022	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 189, Sub. 15 Categoria F1

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/1976 al 18/05/2022	[REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 17, Part. 249 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 130mq Reddito dominicale € 0,97 Reddito agrario € 0,50

Pur essendo il terreno in oggetto pervenuto ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] in virtù di Successione del Sig. [REDACTED], lo stesso risulta ancora proprietario della particella.

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/1994 al 18/10/2021	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 1432 Categoria C2 Cl.3, Cons. 311 Superficie catastale 229 mq Rendita € 867,34 Piano T

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.18, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	189	22		C6	2	75		375,72 €	T	17-1983-4

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
17	1895				Rel Acq Es		19mq mq				

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla planimetria catastale in atti dell'unità contraddistinta dal sub.22 si riscontrano le seguenti difformità:

- Tamponatura di porta su lato est presente nel locale principale;
- Differente altezza interna;
- Differente posizionamento della finestra nel locale posto a sud dell'unità in oggetto e chiusura di porta lato ovest nello stesso locale.

Si rende necessario aggiornamento planimetria catastale.

**BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	189	15		F1						

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
17	249				Seminativo arborato	1	130mq mq	0,97 €	0,5 €		

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Mancata corrispondenza con la qualità di coltura indicata in quanto è presente area asfaltata; In visura si rileva che la particella risulta ancora intestata al defunto signor ██████████. Si rileva inoltre che in mappa catastale tale particella viene rappresentata graficamente come un fabbricato.

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi					Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	1432			C2	3	311	229 mq	867,34 €	T		

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il perimetro della particella come rappresentato in planimetria catastale (catasto urbano) contrasta con quanto si evince da Estratto di mappa catastale (catasto terreni), inoltre vi sono varie incongruenze fra cui il fatto che i locali adiacenti al fabbricato (rappresentati graficamente su fronte Ovest) non sono presenti sul posto. Necessita pratica di aggiornamento Catastale.

PRECISAZIONI

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.18, PIANO T**

L'area contraddistinta dalla particella 1895 rappresenta area di pertinenza dell'unità immobiliare censita con part.189 sub.22 graffata alla part.1983 sub.4, come si evince anche da atto di Compravendita del 14/09/2004 repertorio n. 4.026, trascritto a Livorno in data 27 ottobre 2004, al n. 11.105 di particolare.

**BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

Si fa presente che nell'elaborato planimetrico del 20 novembre 1987 tale area (censita come part.189 sub.1) rappresenta resede di pertinenza del subalterno 9 (oggi sub.22).

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI**

Nessuna precisazione.

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

L'immobile risulta intestato anche al Demanio dello Stato.

PATTI

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.18, PIANO T**

Nessun patto da segnalare.

**BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

Nessun patto da segnalare.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI**

Nessun patto da segnalare.

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

Nessun patto da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.18, PIANO T**

Stato conservativo scadente con problematiche diffuse legate a fenomeni di distacco degli intonaci dagli elementi murari, impianti vetusti, presenza di lesioni su alcuni travetti laterocementizi del solaio di copertura.

**BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

Il piazzale cosituente l'area urbana in oggetto risulta in buone condizioni manutentive.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI**

Allo stato attuale è presente area asfaltata usata come parcheggio/deposito materiale.

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

Stato conservativo scadente con problematiche diffuse legate a fenomeni di distacco degli intonaci dagli elementi murari, travi reticolari ed arcarecci di copertura metallici che necessitano di manutenzione.

**PARTI COMUNI****BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.18, PIANO T**

Non vi sono parti comuni.

**BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

Trattasi di area urbana cointestata con altri soggetti.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI**

Non vi sono parti comuni.

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

Non vi sono parti comuni.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI****BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.18, PIANO T**

Servitù di acqua pubblica, in quanto sia la porzione dell'unità immobiliare che l'area di pertinenza (part.1895) costituiscono copertura di canale attivo facente parte del demanio idrico (trattasi della soletta di copertura di un canale attivo denominato Rio Pinocchio, la cui copertura è stata autorizzata dal Sindaco del Comune di San Miniato in data 18/09/1962).

Tale servitù risulta costituita a seguito dell'atto di compravendita a rogito notaio Gianluca Giovannini di Livorno del 14 settembre 2004, repertorio 4.026.

Si rileva inoltre, all'interno dell'unità immobiliare in oggetto, di collegamento con sub.13 della particella 189.

**BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

Nessuna servitù costituita.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI**

---

Non risultano servitù costituite.

Si precisa che l'accesso a tale particella avviene da Via G.Marconi tramite part.189 sub.15 del Foglio 17.

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

---

- servitù di scarico e passaggio fognatura, a carico della particella 402 del foglio 17 (che ha originato l'attuale part.1432), trascritta a Livorno in data 4 luglio 1971 al n. 4.302 di particolare;  
- servitù di distanza, a carico ed a favore della particella 1432 ed a carico ed a favore della particella 266 subalterno 5 del foglio 17, con diritto di costruire a distanza inferiore a quella minima legale od anche in aderenza, trascritte a Livorno in data 27 maggio 1999 ai nn. 5.172 (servitù passiva) e 5.173 (servitù attiva) di particolare.

Si precisa che l'accesso a tale particella avviene da Via G.Marconi tramite part.189 sub.15 del Foglio 17.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.18, PIANO T**

---

Fondazioni: Non rilevabili;

Altezza interna utile: 365cm rilevata in loco;

Str. verticali: Muratura portante;

Solai: Presumibilmente Latero-cementizi;

Infissi esterni ed interni: in Metallo;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico in traccia, termico assente.

**BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

---

Trattasi di piazzale pavimentato.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI**

---

Trattasi di terreno agricolo che allo stato attuale risulta asfaltato.

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

---

Fondazioni: Non rilevabili;

Altezza interna utile: 515cm media;

Str. verticali: Muratura portante;

Solaio di copertura: In acciaio con soprastanti pannelli;

Infissi esterni: in Metallo;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico in traccia, termico assente.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.18, PIANO T**

**BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI**

L'area risulta occupata dal debitore.

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

L'immobile risulta occupato dal debitore.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.18, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 31/05/1987 al 18/05/2022	[redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietario per 500/1000; [redacted] nata a [redacted] il [redacted] proprietaria per 500/1000. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Dichiarazione di Successione			
			31/05/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Firmato Da: LAMAGNA ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 553271c77521e4253be1a19431a118e

Dal 14/09/2004	██████████ nato a ██████████ il ██████████, proprietario per 1/3. ██████████ nata a ██████████ il ██████████, proprietaria per 1/3. ██████████ nata a ██████████ il ██████████, proprietaria per 1/3. Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		San Miniato (PI)	28/11/1987	23	237
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	14/09/2004	4026	135
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno (LI)	21/10/2004		11105
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

**BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/07/2010	██████████ nato a ██████████ il ██████████, proprietario per 1/3. ██████████ nata a ██████████ il ██████████, proprietaria per 1/3. ██████████ nata a ██████████ il ██████████, proprietaria per 1/3. Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	Denuncia di Accampamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	02/07/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/05/1987	██████████ nato a ██████████ il ██████████, proprietario per 1/2. ██████████ nata a ██████████ il ██████████, proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	31/05/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
San Miniato (PI)	28/11/1987	23	237

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/09/1983	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per 1/3. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria per 1/3. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria per 1/3. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno (LI)	19/05/1984		3.717
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		San Miniato (PI)	10/03/1984	19	217

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.18, PIANO T**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 10/06/2011  
Reg. gen. 9448 - Reg. part. 1929  
Importo: € 55.000,00

**BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 10/06/2011  
Reg. gen. 9448 - Reg. part. 1929  
Importo: € 55.000,00

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 10/06/2011  
Reg. gen. 9448 - Reg. part. 1929  
Importo: € 55.000,00

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

*Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 10/06/2011  
Reg. gen. 9448 - Reg. part. 1929  
Importo: € 55.000,00

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.18, PIANO T**

L'Unità immobiliare risulta inserita in "Aree Residenziali di Consolidamento" del vigente Regolamento Urbanistico - Art. 88 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'area contraddistinta dalla part.1895 del foglio 17 risulta inserita "Aree Residenziali di Consolidamento" del vigente Regolamento Urbanistico - Art. 88 delle Norme Tecniche di Attuazione (si veda Certificato di Destinazione Urbanistica allegato).

**BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

L'area risulta inserita in U.T.O.E. 2 città residenziale - Aree residenziali di consolidamento - Art.88 NTA.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI**

L'area risulta inserita in U.T.O.E. 2 città residenziale - Aree residenziali di consolidamento - Art.88 NTA.

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

L'Unità immobiliare risulta inserita in "Aree Residenziali di Consolidamento" del vigente Regolamento Urbanistico - Art. 88 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.18, PIANO T**

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

I provvedimenti edilizi che si sono susseguiti nel tempo sono:

- prat.Edil. n.305/1953;
- prat.Edil. n.169/1955;
- prat.Edil. n.393/1962;
- prat.Edil. n.27/1965;
- prat.Edil. n.206/1965;
- prat.Edil. n.517/1967;
- prat.Edil. n.623/1968;
- prat.Edil. n.474/1970;
- prat.Edil. n.10/1974;
- prat.Edil. n.160/1974;
- prat.Edil. n.3/1975;
- prat.Edil. n.625/1978;
- prat.Edil. n.228/1981;
- prat.Edil. n.215/1982;

#### **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.

Prendendo in considerazione la prat.Edil. n.215/1982 (quale variante della prat.Edil. n.228/1981) e la prat.Edil. n.625/1978 si rileva:

- Tamponatura di porta su lato est presente nel locale principale;
- Differente posizionamento della finestra nel locale posto a sud dell'unità in oggetto e chiusura di porta lato ovest nello stesso locale.

L'Unità si può regolarizzare dal punto di vista edilizio mediante nuova Pratica di Sanatoria.

#### **BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

I provvedimenti edilizi che si sono susseguiti nel tempo sono:

- prat.Edil. n.2951/1986 (progetto di Modifiche a Muro di Cinta);

Rispetto alla prat.Edil. n.2951/1986 si ravvisano differenze rispetto al disegno della recinzione ed alla altezza della stessa.

Tale opera risulta regolarizzabile dal punto di vista edilizio con Pratica di Sanatoria.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Mancata corrispondenza con la qualità di coltura indicata in quanto è presente area asfaltata.

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

---

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

I provvedimenti edilizi che si sono susseguiti nel tempo sono:

- prat.Edil. n.159/1965;

- C.I.L.A. n.572/2014 (Manutenzione straordinaria inerente sostituzione pannelli di copertura contententi amianto).

Viene inoltre presentata Domanda di Sanatoria per agli Abusi Edilizi di cui alla Legge 28/02/1985 n.47 in data 01/08/1986 (Prot.Gen. 16698/86 - Prot.n. 3640/86) per varie difformità al titolo originario ed altri abusi fra cui la realizzazione di piccoli manufatti (oggi demoliti ma di cui è rimasto basamento) previa copertura non autorizzata di un tratto del Rio Pinocchio (corso d'acqua), tale Condono non è mai stato rilasciato.

**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.



Le difformità rilevate sono sostanzialmente quelle già rilevate nell'istanza di Condono sopramenzionata:

- Parziale difformità del capannone principale rispetto alla licenza originaria;
- Realizzazione tettoia adiacente al Capannone;
- Copertura non autorizzata di tratto del Rio Pinocchio (corso d'acqua) con realizzazione di basamento e piazzale.

In merito alla possibilità di regolarizzazione edilizia, dopo reiterati incontri con tecnico dell'Ufficio Edilizia privata del Comune di San Miniato si è potuto constatare che il riesame della pratica di condono od anche nuova pratica di permesso di costruire in Sanatoria sia strettamente legata a Parere del Genio Civile in merito alla copertura (non autorizzata) del tratto del Rio Pinocchio, non dando quindi alcuna garanzia sul "buon esito" della pratica di sanatoria (con conseguente ottenimento di legittimità urbanistico-edilizia).

Successivamente il sottoscritto si metteva in contatto con l'Ufficio Genio Civile Valdarno inferiore dove si rimarcava l'impossibilità di esprimersi in maniera preventiva sul parere in questione senza una "riapertura" ufficiale del Condono o nuova istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria;

Mi veniva comunque evidenziato tramite PEC (che allego alla presente perizia) che il corso d'acqua (Rio Pinocchio) risultava già inserito nell'"elenco delle acque pubbliche" delle provincia di Pisa con atto pubblicato su G.U.R.D.I. N. - 1925 pag.1353 - R.D. 3 dicembre 1922 e dunque da tale data soggetto al rispetto delle distanze stabilite all'art. 96 del R.D. 523/1904.

Con la stessa PEC si rimarcava che oggi tale corso d'acqua è soggetto alla normativa regionale in materia (LR 41/2018), pertanto ogni nuova opera od attività che rientra nella fascia dei 10 metri misurata dal suo ciglio superiore di sponda e/o dal piede esterno dell'argine deve essere preventivamente autorizzata dall'Ufficio del Genio Civile Valdarno inferiore.

Tutto quanto sopra premesso non è possibile, allo stato attuale, essere certi della possibilità di regolarizzazione edilizia.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

##### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI N.18, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

##### **BENE N° 4 - PIAZZALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

##### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIALE GUGLIELMO MARCONI, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, 16, piano T  
Trattasi di unità immobiliare ad uso laboratorio posta al piano terreno di più ampio fabbricato a cui si accede da Viale Guglielmo Marconi. Si eleva su di un unico piano e si compone di piccolo disimpegno, locale ad uso laboratorio e n.2 bagni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 189, Sub. 10, Categoria C3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 32.500,00  
Per la ricerca del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha adottato il criterio di stima sintetico-comparativo con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare, considerando inoltre condizioni manutentive ecc... I valori di stima e di riferimento presi in esame sono quelli immobiliari di zona dichiarati (consultabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate), quelli rilevabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e quelli del Borsino Immobiliare, rapportati al caso in esame.
- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.8-10/B, piano T  
Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terreno di più ampio fabbricato a cui si accede, tramite resede esclusivo, da Viale Guglielmo Marconi. Si compone di un unico ambiente, antibagno e Wc.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 189, Sub. 19, Categoria C1, Graffato 17-1983-1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (500/1000)  
Valore di stima del bene: € 39.050,00  
Per la ricerca del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha adottato il criterio di stima sintetico-comparativo con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare, considerando inoltre condizioni manutentive ecc...I valori di stima e di riferimento presi in esame sono quelli immobiliari di zona dichiarati (consultabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate), quelli

rilevabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e quelli del Borsino Immobiliare, rapportati al caso in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, 16, piano T	65,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 65.000,00	50,00%	€ 32.500,00
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato commerciale San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.8-10/B, piano T	71,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 78.100,00	50,00%	€ 39.050,00
Valore di stima:					€ 71.550,00

Valore di stima: € 71.550,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	10,00	%

Valore finale di stima: € 64.395,00

**Valore finale di stima arrotondato: € 65.000,00**

### LOTTO 2

- Bene N° 7** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.3, piano 2-3  
 Fabbricato abitativo posto a piano secondo di più ampio fabbricato e disposto su di un unico livello oltre che di terrazza al piano terzo. Quanto in oggetto è composto da ingresso, piccolo ripostiglio esterno, Soggiorno, disimpegno, Cucina/Tinello con terrazzo, Salottino, terrazza, disimpegno notte, n.3 Camere e n.2 Bagni. E' presente inoltre locale a comune con altre unità a piano terreno ad uso Cantina.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 189, Sub. 24, Categoria A2, Graffato 17-1983-6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)  
 Valore di stima del bene: € 102.118,50  
 Per la ricerca del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha adottato il criterio di stima sintetico-comparativo con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare, considerando inoltre condizioni manutentive ecc....I valori di stima e di riferimento presi in

esame sono quelli immobiliari di zona dichiarati (consultabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate), quelli rilevabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e quelli del Borsino Immobiliare, rapportati al caso in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.3, piano 2-3	206,30 mq	1.500,00 €/mq	€ 309.450,00	33,00%	€ 102.118,50
Valore di stima:					€ 102.118,50

Valore di stima: € 102.118,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	10,00	%

Valore finale di stima: € 91.906,65

Valore finale di stima arrotondato: € 92.000,00

### LOTTO 3

- Bene N° 6** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Fontevivo  
 Trattasi di terreno con accesso da Via Fontevivo e da altre particelle.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 524, Qualità Seminativo arborato  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
 Valore di stima del bene: € 9.650,00  
 Per la valutazione si è fatto riferimento al Valore Agricolo Medio (Valori Agricoli Medi della Provincia di Pisa - annualità 2020), alla destinazione urbanistica, giacitura, accesso, ubicazione, forma ecc...
- Bene N° 9** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via Bocca d'Elsa  
 Trattasi di terreno con accesso da Via Bocca d'Elsa.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 23, Qualità Prato  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
 Valore di stima del bene: € 2.135,00  
 Per la valutazione si è fatto riferimento al Valore Agricolo Medio (Valori Agricoli Medi della Provincia di Pisa - annualità 2020), alla destinazione urbanistica, giacitura, accesso, ubicazione, forma ecc...

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 6</b> - Terreno San Miniato (PI) - Via Fontevivo	1930,00 mq	10,00 €/mq	€ 19.300,00	50,00%	€ 9.650,00
<b>Bene N° 9</b> - Terreno San Miniato (PI) - Via Bocca d'Elsa	610,00 mq	7,00 €/mq	€ 4.270,00	50,00%	€ 2.135,00
Valore di stima:					€ 11.785,00

Valore di stima: € 11.785,00

Valore finale di stima: € 11.785,00

Valore finale di stima arrotondato: € 12.000,00

#### LOTTO 4

- Bene N° 3** - Garage ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.18, piano T  
Trattasi di unità immobiliare ad uso Autorimessa con antistante resede di pertinenza, posta al piano terreno di più ampio fabbricato a cui si accede da area urbana. Si compone di n.2 ambienti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 189, Sub. 22, Categoria C6, Graffato 17-1983-4 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 1895, Qualità Rel Acq Es  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (500/1000)  
Valore di stima del bene: € 23.526,00  
Per la ricerca del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha adottato il criterio di stima sintetico-comparativo con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare, considerando inoltre condizioni manutentive ecc...I valori di stima e di riferimento presi in esame sono quelli immobiliari di zona dichiarati (consultabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate), quelli rilevabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e quelli del Borsino Immobiliare, rapportati al caso in esame.
- Bene N° 4** - Piazzale ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T  
Trattasi di Area Urbana (piazzale) con accesso da Viale Guglielmo Marconi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 189, Sub. 15, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)  
Valore di stima del bene: € 4.019,40  
Visto che il piazzale rappresenta spazio di manovra e di accesso ai fabbricati di cui alle part.189 sub.22 e part.1432, si considera una valore unitario pari al 10% del maggiore dei valore unitari dei due fabbricati sopra menzionati.
- Bene N° 5** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi  
Trattasi di terreno con accesso dalla particella 189 sub.15 del Foglio 17.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 17, Part. 249, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 3.250,00

Per la valutazione si è fatto riferimento al Valore Agricolo Medio (Valori Agricoli Medi della Provincia di Pisa - annualità 2020), alla destinazione urbanistica, giacitura, accesso, ubicazione, forma ecc...

- Bene N° 8** - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T  
 Trattasi di Magazzino con adiacente tettoia e piazzale circostante a cui si accede da Viale Guglielmo Marconi attraverso la partille 249 e part.189 sub.15 del Foglio 17.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 17, Part. 1432, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)  
 Valore di stima del bene: € 56.537,25  
 Per la ricerca del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha adottato il criterio di stima sintetico-comparativo con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare, considerando inoltre condizioni manutentive ecc...I valori di stima e di riferimento presi in esame sono quelli immobiliari di zona dichiarati (consultabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate), quelli rilevabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e quelli del Borsino Immobiliare, rapportati al caso in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Garage San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi n.18, piano T	78,42 mq	600,00 €/mq	€ 47.052,00	50,00%	€ 23.526,00
<b>Bene N° 4</b> - Piazzale San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T	203,00 mq	60,00 €/mq	€ 12.180,00	33,00%	€ 4.019,40
<b>Bene N° 5</b> - Terreno San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi	130,00 mq	50,00 €/mq	€ 6.500,00	50,00%	€ 3.250,00
<b>Bene N° 8</b> - Magazzino San Miniato (PI) - Viale Guglielmo Marconi, piano T	311,50 mq	550,00 €/mq	€ 171.325,00	33,00%	€ 56.537,25
Valore di stima:					€ 87.332,65

Valore di stima: € 86.032,65

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale relativo ai Beni n.3 e n.5	5,00	%

Rischio assunto per mancata garanzia relativo alla probabilità che il Bene n.8 possa non essere regolarizzabile dal punto di vista edilizio

15,00

%

Valore finale di stima: € 68.826,12

Valore finale di stima arrotondato: € 70.000,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

- Il fabbricato identificato dal Foglio 18, particella 1256 (identificato alla lettera "h" della Certificazione Notarile) ad oggi non esiste più in quanto demolito a seguito di intervento edilizio (P.E. 1114/1989 e successive varianti) riguardante Progetto di Edificio Residenziale con demolizione di annesso in muratura (unità immobiliare in questione).

Ad oggi, quindi, l'unità risulta erroneamente accatastata su porzione dell'area a corredo del fabbricato contraddistinto dalla part.1256. Si allega comunque planimetria catastale.

- In merito alla Successione del Sig. [REDACTED] si precisa che nella Dichiarazione di Successione gli immobili non erano esattamente individuati catastalmente "...per sopravvenute complicazioni catastali tuttora in fase di accampionamento", inoltre risulta trascritta a Livorno in data 20/09/2010 reg.part. n. 10065 accettazione tacita di eredità con indicazione della nota di trascrizione di immobili diversi da quelli relazionati nella presente perizia.

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

Pisa, li 26/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Lamagna Alessio