

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Paffi Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 292/2014 del R.G.E.

promossa da

Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata
Partita IVA: 00179660501

Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa per Azioni
Partita IVA: 00179660501

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa.....	8
Descrizione	8
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°34, piano T-1	8
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°30, piano T-1	8
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°28, piano T-1	9
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°32, piano T	9
Bene N° 5 - Pollajo ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T	9
Bene N° 6 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato	9
Bene N° 7 - Tettoia ubicata a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T	9
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T	10
Lotto 1	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	12
Precisazioni	12
Stato conservativo	13
Parti Comuni	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Lotto 2	18
Completezza documentazione ex art. 567	18
Titolarità	18
Confini	19
Consistenza	19
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali	20
Precisazioni	21

Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Lotto 3.....	26
Completezza documentazione ex art. 567	27
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°28, piano T-1.....	27
Bene N° 5 - Pollaio ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T.....	27
Titolarità.....	27
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°28, piano T-1.....	27
Bene N° 5 - Pollaio ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T.....	28
Confini.....	28
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°28, piano T-1.....	29
Bene N° 5 - Pollaio ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T.....	29
Consistenza	29
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°28, piano T-1.....	29
Bene N° 5 - Pollaio ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T.....	29
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°28, piano T-1.....	30
Bene N° 5 - Pollaio ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T.....	30
Dati Catastali	31
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°28, piano T-1.....	31
Bene N° 5 - Pollaio ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T.....	31
Precisazioni.....	32
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°28, piano T-1.....	32
Bene N° 5 - Pollaio ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T.....	32
Stato conservativo.....	32
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°28, piano T-1.....	32
Bene N° 5 - Pollaio ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T.....	32
Parti Comuni.....	32
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°28, piano T-1.....	33
Bene N° 5 - Pollaio ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T.....	33



Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°28, piano T-1.....	33
Bene N° 5 - Pollaio ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T.....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°28, piano T-1.....	34
Bene N° 5 - Pollaio ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T.....	35
Stato di occupazione	35
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°28, piano T-1.....	35
Bene N° 5 - Pollaio ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T.....	35
Provenienze Ventennali.....	35
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°28, piano T-1.....	35
Bene N° 5 - Pollaio ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	37
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°28, piano T-1.....	37
Bene N° 5 - Pollaio ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T.....	38
Normativa urbanistica.....	39
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°28, piano T-1.....	40
Bene N° 5 - Pollaio ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T.....	40
Regolarità edilizia.....	40
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°28, piano T-1.....	40
Bene N° 5 - Pollaio ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T.....	41
Vincoli od oneri condominiali	41
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°28, piano T-1.....	41
Bene N° 5 - Pollaio ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T.....	41
Lotto 4.....	42
Completezza documentazione ex art. 567	42
Titolarità	42
Confini.....	43
Consistenza	43
Cronistoria Dati Catastali	43
Dati Catastali	44
Precisazioni.....	44
Stato conservativo.....	44
Parti Comuni.....	45
Servitù, censo, livello, usi civici.....	45
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
Stato di occupazione	46
Provenienze Ventennali.....	46

Formalità pregiudizievoli.....	47
Normativa urbanistica.....	48
Regolarità edilizia.....	48
Vincoli od oneri condominiali.....	49
Lotto 5.....	49
Completezza documentazione ex art. 567.....	49
Titolarità.....	50
Confini.....	50
Consistenza.....	50
Cronistoria Dati Catastali.....	51
Dati Catastali.....	51
Precisazioni.....	52
Stato conservativo.....	52
Parti Comuni.....	52
Servitù, censo, livello, usi civici.....	52
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	52
Stato di occupazione.....	53
Provenienze Ventennali.....	53
Formalità pregiudizievoli.....	53
Normativa urbanistica.....	54
Regolarità edilizia.....	55
Vincoli od oneri condominiali.....	55
Lotto 6.....	55
Completezza documentazione ex art. 567.....	55
Titolarità.....	55
Confini.....	56
Consistenza.....	56
Cronistoria Dati Catastali.....	57
Dati Catastali.....	57
Precisazioni.....	58
Stato conservativo.....	58
Parti Comuni.....	58
Servitù, censo, livello, usi civici.....	58
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	58
Stato di occupazione.....	59
Provenienze Ventennali.....	59
Formalità pregiudizievoli.....	59
Normativa urbanistica.....	61



Regolarità edilizia.....	61
Vincoli od oneri condominiali.....	62
Lotto 7.....	62
Completezza documentazione ex art. 567.....	62
Titolarità.....	62
Confini.....	63
Consistenza.....	63
Cronistoria Dati Catastali.....	63
Dati Catastali.....	64
Precisazioni.....	65
Stato conservativo.....	65
Parti Comuni.....	65
Servitù, censo, livello, usi civili.....	65
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	66
Stato di occupazione.....	66
Provenienze Ventennali.....	66
Formalità pregiudizievoli.....	67
Normativa urbanistica.....	68
Regolarità edilizia.....	69
Vincoli od oneri condominiali.....	69
Stima / Formazione lotti.....	69
Lotto 1.....	70
Lotto 2.....	70
Lotto 3.....	71
Lotto 4.....	72
Lotto 5.....	73
Lotto 6.....	74
Lotto 7.....	74
Riserve e particolarità da segnalare.....	75
Riepilogo bando d'asta.....	78
Lotto 1.....	78
Lotto 2.....	78
Lotto 3.....	78
Lotto 4.....	79
Lotto 5.....	79
Lotto 6.....	79
Lotto 7.....	80
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 292/2014 del R.G.E.....	81



Lotto 1	81
Lotto 2	81
Lotto 3	82
Lotto 4	82
Lotto 5	83
Lotto 6	83
Lotto 7	84
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	85
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°34, piano T-1	85
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°30, piano T-1	86
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°28, piano T-1	88
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°32, piano T	89
Bene N° 5 - Pollaio ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T	91
Bene N° 6 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato	92
Bene N° 7 - Tettoia ubicata a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T	93
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T	94

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 07/07/2015, il sottoscritto Arch. Paffi Gabriele, con studio in Lungarno Galilei, 8 - 56100 - Pisa (PI), email gabriele.paffi@awn.it, PEC gabriele.paffi@archiworldpec.it, Tel. 050 5200693, Fax 050 5200693, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°34, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°30, piano T-1
- **Bene N° 3** - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°28, piano T-1
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°32, piano T
- **Bene N° 5** - Pollaio ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato
- **Bene N° 7** - Tettoia ubicata a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T
- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, N°34, PIANO T-1

Abitazione di tipo civile accessibile da Via San Donato attraverso strada privata e corte a comune (part.249 sub.6), sviluppata su due piani fuori terra e posta in San Miniato, Loc. San Donato, Via San Donato n°34.

Al piano terreno, dall'ingresso con scala che conduce al piano superiore, si accede a locali di sgombero adibiti però a camera, cucina con piccolo servizio igienico e soggiorno.

Al piano primo, si sviluppano attorno al piano di sbarco della scala, un grande soggiorno, una seconda cucina, due ampi servizi igienici, due camere e due ripostigli di cui uno comunicante con l'unità immobiliare confinante sul lato est.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, N°30, PIANO T-1

Abitazione di tipo civile accessibile da Via San Donato attraverso strada privata e corte a comune (part.249 sub.6), sviluppata su due piani fuori terra e posta in San Miniato, Loc. San Donato, Via San Donato n°30.

Al piano terreno, dall'ingresso con scala che conduce al piano superiore, si accede al soggiorno e conseguentemente alla cucina ed al locale igienico con disimpegno proprio.

Al piano primo, si sviluppano attorno al disimpegno di sbarco della scala, due camere e due ampi servizi igienici. Si segnala la presenza di una porta di comunicazione con l'unità immobiliare confinante sul lato ovest.

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, N°28, PIANO T-1

Abitazione di tipo civile accessibile da Via San Donato attraverso strada privata e corte a comune (part.249 sub.6), sviluppata su due piani fuori terra e posta in San Miniato, Loc. San Donato, Via San Donato n°28.

Al piano terreno, dall'ingresso con scala che conduce al piano superiore, si accede al soggiorno ed attraverso un disimpegno alla cucina ed al w.c.

Al piano primo, si sviluppano attorno al piano di sbarco della scala, tre camere e due ampi servizi igienici.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, N°32, PIANO T

Magazzino al piano terra di maggior fabbricato, sviluppato con due locali adiacenti, accessibile da Via San Donato attraverso strada privata e corte a comune (part.249 sub.6), posto in San Miniato, Loc. San Donato, Via San Donato n°32.

BENE N° 5 - POLLAIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, PIANO T

Piccolo manufatto, adibito a pollaio-conigliera, in muratura composto da quattro locali non comunicanti, con accessi indipendenti, e con piccola loggia sull'angolo nord-ovest

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

Terreno di forma trapezoidale, recintato sui lati nord, sud ed est, con superficie catastale di mq 400, posto in San Miniato, Loc. San Donato, via San Donato.

BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, PIANO T

Manufatto, in parte tettoia in parte magazzino, realizzato senza titolo abilitativo sul resede comune (part.249 sub.6), con materiali di recupero ed in precarie condizioni manutentive.

Unità immobiliare accatastata d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, PIANO T

Unità immobiliare, ad oggi demolita, accatastata d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°34, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)

Alla luce di quanto espresso nel quadro "Riserve e particolarità da segnalare", a riguardo del decesso del Sig. della non effettuata Dichiarazione di Successione entro i termini di legge, delle rinunce e delle accettazioni di eredità effettuate o non effettuate, il sottoscritto può definire solo parzialmente la titolarità dell'immobile e i diritti di esso posti in vendita.

Ad oggi annare infatti che:

-
-
inventario)
-
inventario)
-
inventario)

proprietaria per 1/2 in forza di compravendita
i (accettazione di eredità con beneficio di
(accettazione di eredità con beneficio di
i (accettazione di eredità con beneficio di

(nessuna rinuncia e nessuna accettazione di



eredità)

-

eredità)

-

eredità)

-

eredità)

(nessuna rinuncia e nessuna accettazione di

nessuna rinuncia e nessuna accettazione di

.. (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di

Le quote dei soggetti che hanno effettuato accettazione di eredità con beneficio di inventario non sono definite.

L'abitazione confina, al piano terra, a sud ed ovest con corte a comune con altre unità immobiliari (part.249 sub.6) e ad ovest con altra proprietà ed altri da definire (part.249 sub.2). Al piano primo confina ad ovest con ulteriore proprietà ed altri da definire (part.249 sub.3)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	80,54 mq	93,00 mq	1,00	93,00 mq	3,10 m	T
Abitazione	18,16 mq	21,33 mq	1,00	21,33 mq	3,10 m	T
Abitazione	149,01 mq	170,24 mq	1,00	170,24 mq	3,10 m	I
Totale superficie convenzionale:				284,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				284,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/1992 al 23/10/1993		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 135 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha gre ca) 00 19 30
Dal 23/10/1993 al 17/11/2001		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 187 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha gre ca) 00 17 90
Dal 17/11/2001 al 01/02/2005		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 249 Categoria EU



	Superficie catastale 00 17 90
Dal 01/02/2005 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 249, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 777,27 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 29/03/2018	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 249, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 777,27 Piano T-1

Per quanto riguarda la corrispondenza della titolarità catastale con l'effettiva proprietà, solo la Sig.ra risulta soggetta a corrispondenza corretta.

Il Sig. : è, infatti, deceduto in data 01/09/2009; ad oggi risulta catastalmente ancora intestatario per una quota pari a 1/2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	249	1		A2	2	10	276	777,27	T-1	

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo è stata rilevata una differenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale consistente nella presenza di un ripostiglio ottenuto attraverso la riduzione del disimpegno notte.

E' stato quindi necessario aggiornare la planimetria attraverso una pratica Docfa presentata alla Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio con il prot. PI0025697/2018.

L'aggiornamento non ha modificato i dati di classamento catastale che, conseguentemente, coincidono con quelli evidenziati nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono da considerare, per la futura vendita, anche i diritti proporzionali sui beni a comune (part.249 sub.6).

E' opportuno segnalare la presenza abusiva, sul resede comune (part.249 sub.6), di un manufatto di

scarsa qualità e pessimo grado di manutenzione (part.249 sub.7), accatastato d'ufficio con rendita presunta dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali. Ugualmente accatastato d'ufficio risulta un secondo manufatto (part.249 sub.8) ad oggi, però, non più esistente.

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo generale sufficiente.

All'esterno, il resede comune, è in cattive condizioni.

PARTI COMUNI

Per raggiungere l'immobile oggetto di esecuzione è necessario attraversare la corte comune (part. 249 sub. 6) che si sviluppa intorno al maggior fabbricato ospitante l'unità oggetto di stima.

Nella procedura è ricompresa, quindi, la quota di comproprietà, proporzionale all'esclusiva proprietà, di tutti i vani, spazi e servizi, impianti comuni ed in genere delle parti comuni dell'edificio.

Da segnalare è, comunque, l'edificazione sulla predetta corte comune, sul lato nord del fabbricato, di due manufatti (part.249 sub.7, ad oggi esistente; e part.249 sub.8, ad oggi non più esistente) privi di titolo abilitativo e non sanabili, accatastati d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta.

Inoltre risulta realizzata, ancora sulla stessa corte comune (part.249 sub.6), ma sul lato sud del fabbricato e per tutta la sua lunghezza, una tettoia in struttura di tubi metallici e copertura in legno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione (in particolare il b.c.n.c part.249 sub.6) è gravata, e gode, di servitù di passo pedonale e carraio su striscia di terreno della larghezza di 6 m. che dalla Via San Donato va ad attestare fino alla particella 225.

Tale terreno costituisce a tutti gli effetti "strada privata" di uso comune tra i frontisti ed è posto in asse alla dividente le particelle 140, 249 sub. 6 e 189 a nord e dalle particelle 242, 422 e 92 a sud.

Detta strada privata insiste sulla corte comune (part.249 sub.6) con altre unità, per la larghezza di 3 m. e per uno sviluppo pari a tutto il fronte sud dello stesso resede. Il diritto di passo, per il resede a comune, si estende da Via San Donato a tutto il fronte della particella che attesta sulla strada privata.

Tutti i frontisti hanno diritto alla realizzazione su detta strada, di tubazioni ed impianti per l'allaccio ai pubblici servizi posti lungo Via San Donato. Le spese di manutenzione sono ripartite in parti uguali tra tutti i frontisti.

L'unità immobiliare in questione, inoltre, non risulta gravata da censi, livelli o usi civili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Qualità e stato di manutenzione della costruzione sufficiente.

Esposizione: Nord-sud-ovest

Altezza interna utile: altezza interna utile cm 310

Strutture verticali: muratura

Solai: laterocemento

Copertura: a padiglione

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: intonacate a civile e tinteggiate in discreto stato di manutenzione

Pavimentazione interna: in gres di vario formato e media qualità

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in alluminio, specchiature in vetro trasparente ed oscuranti esterni del tipo ad avvolgibile in pvc. Porte interne in legno e vetro. Portoncino di ingresso in alluminio e vetro

Volte: nessuna

Scale: in muratura con rivestimento in marmo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: ad un primo esame visivo gli impianti non sembrano conformi alla normativa vigente. Impianto elettrico di vecchia realizzazione in parte sottotraccia in parte in canalina; con Q.E. dotato di salvavita; impianto idro-sanitario per la produzione di acqua calda/fredda con scaldabagno elettrico, impianto termico per il riscaldamento ed il raffrescamento a pompa di calore con split interni ed unità esterne. Cucina con impianto gas a bombola. No allarme

Terreno esclusivo: no

Posto auto: non esclusivo, in resede comune

Soffitta, cantina o simili: nessuno

Dotazioni comuni: ampio resede attorno al maggior fabbricato ospitante l'unità oggetto di stima

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla esecutata Sig.ra

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 26/02/1991 al 01/09/2009		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Do'	26/02/1991	9909	2109
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. ges.	Reg. part.
		Livorno	13/03/1991	3406	2158
		Registrazione			



	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	San Miniato	15/03/1991	175	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In data 01/09/2009 è deceduto il Sig. _____, presentata la Dichiarazione di Successione.

Entro i termini di legge non è stata

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno aggiornate al 20/01/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/10/2004
Reg. gen. 18520 - Reg. part. 4689
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Dott.
Data: 06/10/2004
N° repertorio: 71396
N° raccolta: 9944
Note: L'iscrizione risulta, inoltre, contro il Sig. _____, nato a Napoli (Na) il _____, deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2 del diritto di proprietà.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 23/11/2005
Reg. gen. 25019 - Reg. part. 6860
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa per Azioni
Contro



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Rogante: Dott.

Data: 22/11/2005

N° repertorio: 77992

N° raccolta: 10617

Note: L'iscrizione risulta, inoltre, contro il Sig. _____, nato a Napoli (Na) il _____, deceduto a San Miniato (PI) il 01/09/2009, per 1/2

del diritto di proprietà.

- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73

Iscritto a Livorno il 02/08/2007

Reg. gen. 17752 - Reg. part. 5506

Quota: 1/2

Importo: € 29.152,00

A favore di Equitalia Get S.p.a.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 14.576,00

Note: L'iscrizione risulta contro il Sig. _____, nato a Napoli (Na) il _____, deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2 del diritto di proprietà.

- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73

Iscritto a Livorno il 11/04/2008

Reg. gen. 6486 - Reg. part. 1480

Quota: 1/2

Importo: € 30.389,68

A favore di Equitalia Get S.p.a.

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 15.194,84

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 18/12/2013

Reg. gen. 15868 - Reg. part. 10812

Quota: 1/2

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 19/09/2014

Reg. gen. 11382 - Reg. part. 8236

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa per Azioni

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Ad oggi appare che: _____ nata a Napoli lo 06/06/1935 proprietaria per

1/2 in forza di compravendita _____ nato a San Miniato lo 09/03/1996

(accettazione di eredità con beneficio di inventario) _____ nato a San Miniato

lo 03/04/1998 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) _____ nata a

San Miniato il 10/06/2003 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) Allo stesso

tempo invece: _____ apoli lo 02/04/1998 (nessuna rinuncia e

nessuna accettazione di eredità) - nato a San Miniato il 17/06/1995
(nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità) - e nato a San
Miniato il 24/06/1996 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità)
nato a San Miniato il 20/12/2005 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di
eredità) Le quote dei soggetti che hanno effettuato accettazione di eredità con beneficio di
inventario non sono definite.

NORMATIVA URBANISTICA

Per il Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato, il fabbricato all'interno del quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, all'interno dell'UTOE n°4 "Borghi della Piana San Romano, San Donato, Ponte a Elsa", risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1, lett. c del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii. (fiumi torrenti e corsi d'acqua) e facente parte delle "Aree della trasformazione ordinaria a prevalente destinazione residenziale" come "Edificio di valore irrilevante".

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.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in esecuzione, di vecchia costruzione, risulta edificato prima dello 01/09/1967.

L'abitazione oggetto di esecuzione è stata soggetta ad art.26 L.47/85 n°656/90 per modifiche interne e Concessione in Sanatoria n°366/92 dello 03/05/1993.

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.

Dal sopralluogo effettuato non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (Concessione in Sanatoria n°366/92 dello 03/05/1993).

Le difformità rilevate riguardano:

al piano terra

- l'uso improprio dei locali come se fossero abitabili;
- la realizzazione di un'apertura tra il locale utilizzato come cucina e quello utilizzato come soggiorno;



al piano primo

- la demolizione di divisori tra la camera sul lato nord e la sala da pranzo per realizzare un unico vano soggiorno;
- lo spostamento del muro divisorio tra i due disimpegni realizzando un ripostiglio e l'apertura del predetto soggiorno sul disimpegno.

Tali interventi realizzati risultano sanabili.

Per la regolarizzazione urbanistica del bene in esecuzione, quindi, occorre presentare una pratica di Accertamento di Conformità. Per tale pratica, salvo formale interpello al Comune di San Miniato, si ipotizza cautelativamente una spesa, compresa di spese tecniche, pari ad € 4.000,00.

Gli impianti di vecchia realizzazione, ad un primo esame visivo, non sembrano conformi alla normativa vigente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°30, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: L
Via San Donato, n°34
56028 - San Miniato (PI)



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

- (Proprietà 1/2)

Alla luce di quanto espresso nel quadro "Riserve e particolarità da segnalare", a riguardo del decesso del Sig. _____, della non effettuata Dichiarazione di Successione entro i termini di legge, delle rinunce e delle accettazioni di eredità effettuate o non effettuate, il sottoscritto può definire solo parzialmente la titolarità dell'immobile e i diritti di esso posti in vendita.

Ad oggi appare infatti che:

- _____ nata a Napoli lo 06/06/1935 proprietaria per 1/2 in forza di compravendita
- _____ nato a San Miniato lo 09/03/1996 (accettazione di eredità con beneficio di inventario)
- _____ nato a San Miniato lo 03/04/1998 (accettazione di eredità con beneficio di inventario)
- _____ nata a San Miniato il 10/06/2003 (accettazione di eredità con beneficio di inventario)
- _____ nato a Napoli lo 02/04/1998 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità)
- _____ nato a San Miniato il 17/06/1995 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità)
- _____ e nato a San Miniato il 24/06/1996 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità)
- _____ nato a San Miniato il 20/12/2005 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità)

Le quote dei soggetti che hanno effettuato accettazione di eredità con beneficio di inventario non sono definite.

CONFINI

L'abitazione confina, al piano terra, a sud con corte a comune con altre unità immobiliari (part.249 sub.6), ad est con altra proprietà _____ ed altri da definire (part.249 sub.2) e ad ovest ancora con proprietà _____ ed altri da definire (part.249 sub.4). Al piano primo confina ad est ed ovest con ulteriori proprietà I _____ ed altri da definire (rispettivamente part.249 sub.1 e part.249 sub.4).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,15 mq	97,95 mq	1,00	97,95 mq	3,30 m	T
Abitazione	77,70 mq	92,50 mq	1,00	92,50 mq	2,95 m	1
Totale superficie convenzionale:				190,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	190,45 mq
---------------------------------------	-----------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/1992 al 23/10/1993		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 135 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 19 30
Dal 23/10/1993 al 17/11/2001		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 187 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 17 90
Dal 17/11/2001 al 01/02/2005		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 249 Categoria EU Superficie catastale 00 17 90
Dal 01/02/2005 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 249, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 544,09 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 04/04/2018		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 249, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 179 Rendita € 544,09 Piano T-1

Per quanto riguarda la corrispondenza della titolarità catastale con l'effettiva proprietà, solo la Sig.ra risulta soggetta a corrispondenza corretta.

Il Sig. : è, infatti, deceduto in data 01/09/2009; ad oggi risulta catastalmente ancora intestatario per una quota pari a 1/2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grallato
	5	249	3		A2	2	7	179	544,09	T-1	

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente: mancata realizzazione dell'antibagno al piano terra, demolizione due pareti divisorie che identificavano camera, ripostiglio e un disimpegno per creare un solo locale camera.

E' stato quindi necessario aggiornare la planimetria attraverso una pratica Docfa presentata alla Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio con il prot. PI0025698/2018.

L'aggiornamento non ha modificato i dati di classamento catastale che, conseguentemente, coincidono con quelli evidenziati nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono da considerare, per la futura vendita, anche i diritti proporzionali sui beni a comune (part.249 sub.6).

E' opportuno segnalare la presenza abusiva, sul resede comune (part.249 sub.6), di un manufatto di scarsa qualità e pessimo grado di manutenzione (part.249 sub.7), accatastato d'ufficio con rendita presunta dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali. Ugualmente accatastato d'ufficio risulta un secondo manufatto (part.249 sub.8) ad oggi, però, non più esistente.

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo generale sufficiente.

All'esterno, il resede comune, è in cattive condizioni.

PARTI COMUNI

Per raggiungere l'immobile oggetto di esecuzione è necessario attraversare la corte comune (part.249 sub.6) che si sviluppa intorno al maggior fabbricato ospitante l'unità oggetto di stima.

Nella procedura è ricompresa, quindi, la quota di comproprietà, proporzionale all'esclusiva proprietà, di tutti i vani, spazi e servizi, impianti comuni ed in genere delle parti comuni dell'edificio.

Da segnalare è, comunque, l'edificazione sulla predetta corte comune, sul lato nord del fabbricato, di due manufatti (part.249 sub.7, ad oggi esistente; e part.249 sub.8, ad oggi non più esistente) privi di titolo abilitativo e non sanabili, accatastati d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta.

Inoltre risulta realizzata, ancora sulla stessa corte comune (part.249 sub.6), ma sul lato sud del fabbricato e per tutta la sua lunghezza, una tettoia in struttura di tubi metallici e copertura in legno.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione (in particolare il b.c.n.c part.249 sub.6) è gravata, e gode, di servitù di passo pedonale e carraio su striscia di terreno della larghezza di 6 m. che dalla Via San Donato va ad attestare fino alla particella 225.

Tale terreno costituisce a tutti gli effetti "strada privata" di uso comune tra i frontisti ed è posto in asse alla dividente le particelle 140, 249 sub. 6 e 189 a nord e dalle particelle 242, 422 e 92 a sud.

Detta strada privata insiste sulla corte comune (part.249 sub.6) con altre unità, per la larghezza di 3 m. e per uno sviluppo pari a tutto il fronte sud dello stesso resede. Il diritto di passo, per il resede a comune, si estende da Via San Donato a tutto il fronte della particella che attesta sulla strada privata.

Tutti i frontisti hanno diritto alla realizzazione su detta strada, di tubazioni ed impianti per l'allaccio ai pubblici servizi posti lungo Via San Donato. Le spese di manutenzione sono ripartite in parti uguali tra tutti i frontisti.

L'unità immobiliare in questione, inoltre, non risulta gravata da censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Qualità e stato di manutenzione della costruzione sufficiente.

Esposizione: Nord-sud

Altezza interna utile: altezza interna utile cm 330 piano terra, cm 295 piano primo

Strutture verticali: muratura

Solai: laterocemento

Copertura: a padiglione

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: intonacate a civile e tinteggiate in discreto stato di manutenzione

Pavimentazione interna: in gres di vario formato e media qualità

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in alluminio, specchiature in vetro trasparente senza oscuranti.

Porte interne in legno e vetro. Portoncino di ingresso in alluminio e vetro

Volte: nessuna

Scale: in muratura con rivestimento in marmo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: ad un primo esame visivo gli impianti non sembrano conformi alla normativa vigente. Impianto elettrico di vecchia realizzazione in parte sottotraccia in parte in canalina; con Q.E. dotato di salvavita; Impianto idro-sanitario per la produzione di acqua calda/fredda con scaldabagno elettrico, impianto termico per il riscaldamento non funzionante con radiatori in ghisa. Cucina con impianto gas a bombola. Condizionamento a pompa di calore (caldo-freddo) con n°2 split al piano terra e n°1 split al piano primo. No allarme

Terreno esclusivo: no

Posto auto: non esclusivo, in resede comune

Soffitta, cantina o simili: nessuno

Dotazioni comuni: ampio resede attorno al maggior fabbricato ospitante l'unità oggetto di stima

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NQ CA 3 Serial#: 5ca19465987fa370534a7ac71bad881cc



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato Sig., comodato gratuito senza contratto, dai Sigg. e, rispettivamente figlio, nuora dell'esecutata Sig.ra e padre e madre dell'esecutato Sig.

C.F. M. e. in C.F.

Il suddetto Sig., beneficiario di inventario l'eredità del San Miniato lo 01/09/2009, C.F.

C.F.

Il risulta, peraltro, aver accettato con nato a Napoli il 24/08/1929 e deceduto a

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 26/02/1991 al 01/09/2009		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/1991	9909	2109
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	13/03/1991	3406	2158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		San Miniato	15/03/1991	175	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In data 01/09/2009 è deceduto il Sig. presentata la Dichiarazione di Successione.

Entro i termini di legge non è stata

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno aggiornate al 20/01/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/10/2004
Reg. gen. 18520 - Reg. part. 4689
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata
Contro
Capitale: € 200.000,00
Rogante: I
Data: 06/10/2004
N° repertorio: 71396
N° raccolta: 9944
Note: L'iscrizione risulta, inoltre, contro il Sig. e, nato a Napoli (Na) il 24/08/1929, C.F. deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2 del diritto di proprietà.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 23/11/2005
Reg. gen. 25019 - Reg. part. 6860
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa per Azioni
Contro
Capitale: € 50.000,00
Rogante: I
Data: 22/11/2005
N° repertorio: 77992
N° raccolta: 10617
Note: L'iscrizione risulta, inoltre, contro il Sig. , nato a Napoli (Na) il 24/08/1929, C.F. deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2 del diritto di proprietà.
- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Livorno il 02/08/2007
Reg. gen. 17752 - Reg. part. 5506
Quota: 1/2
Importo: € 29.152,00
A favore di Equitalia Get S.p.a.
Capitale: € 14.576,00
Note: L'iscrizione risulta contro il Sig. nato a Napoli (Na) il 24/08/1929, C.F. deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2 del diritto di proprietà.

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 18/12/2013

Reg. gen. 15868 - Reg. part. 10812

Quota: 1/2

A favore di

Contro

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 19/09/2014

Reg. gen. 11382 - Reg. part. 8236

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa per Azioni

Contro

Note: Ad oggi appare che: - nata a Napoli lo 06/06/1935 proprietaria per
1/2 in forza di compravendita - nato a San Miniato lo 09/03/1996
(accettazione di eredità con beneficio di inventario) - nato a San Miniato
lo 03/04/1998 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) - nata a
San Miniato il 10/06/2003 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) Allo stesso
tempo invece: - nato a Napoli lo 02/04/1998 (nessuna rinuncia e
nessuna accettazione di eredità) - nato a San Miniato il 17/06/1995
(nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità) - nato a San
Miniato il 24/06/1996 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità) -
nato a San Miniato il 20/12/2005 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di
eredità) Le quote dei soggetti che hanno effettuato accettazione di eredità con beneficio di
inventario non sono definite.

NORMATIVA URBANISTICA

Per il Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato, il fabbricato all'interno del quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, all'interno dell'UTOE n°4 "Borghi della Piana San Romano, San Donato, Ponte a Elsa", risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1, lett. c del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii. (fiumi torrenti e corsi d'acqua) e facente parte delle "Aree della trasformazione ordinaria a prevalente destinazione residenziale" come "Edificio di valore irrilevante".

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.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in esecuzione, di vecchia costruzione, risulta edificato prima dello 01/09/1967.

L'abitazione oggetto di esecuzione è stata soggetta Concessione Edilizia n°97/680 del 20/02/1998, successiva DIA n°01/1052 del 27/11/2001 per rinnovo Concessione Edilizia n°97/680 e Variante Finale del 16/12/2004 ai sensi art.39 L.R. n°52/99.



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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dal sopralluogo effettuato non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (DIA n°01/1052 - Variante Finale del 16/12/2004).

Le difformità rilevate riguardano:

al piano terra

- la mancata realizzazione dell'antibagno creando così un servizio igienico aperto su locale di abitazione (cucina);

al piano primo

- demolizione di due pareti divisorie che identificavano camera, ripostiglio e disimpegno per creare un solo locale camera;

Gli interventi realizzati non risultano sanabili (per cause igienico-sanitarie) se non con una messa in pristino dei luoghi.

Per la regolarizzazione urbanistica del bene in esecuzione, quindi, occorre presentare una pratica di Accertamento di Conformità. Per tale pratica, salvo formale interpello al Comune di San Miniato, si ipotizza cautelativamente una spesa, compresa di spese tecniche, pari ad € 5.000,00.

Gli impianti di vecchia realizzazione, ad un primo esame visivo, non sembrano conformi alla normativa vigente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 3 - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°28, piano T-1

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Bene N° 5 - Pollaio ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, N°28, PIANO T-1

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

BENE N° 5 - POLLAIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, N°28, PIANO T-1

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

-  (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: 
Via San Donato, n°34
56028 - San Miniato (PI)
Nata a Napoli il 06/06/1935

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

-  Proprietà 1/2)

Alla luce di quanto ~~espresso~~ nel quadro "Riserve e particolarità da segnalare", a riguardo del decesso del Sig. _____, della non effettuata Dichiarazione di Successione entro i termini di legge, delle rinunce e delle accettazioni di eredità effettuate o non effettuate, il sottoscritto può definire solo parzialmente la titolarità dell'immobile e i diritti di esso posti in vendita.

Ad oggi appare infatti che:

- nata a Napoli lo 06/06/1935 proprietaria per 1/2 in forza di compravendita
- nato a San Miniato lo 09/03/1996 (accettazione di eredità con beneficio di inventario)
- e nato a San Miniato lo 03/04/1998 (accettazione di eredità con beneficio di inventario)
- nata a San Miniato il 10/06/2003 (accettazione di eredità con beneficio di inventario)
- nato a Napoli lo 02/04/1998 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità)
- nato a San Miniato il 17/06/1995 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità)
- nato a San Miniato il 24/06/1996 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di

eredità)

- nato a San Miniato il 20/12/2005 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità)

Le quote dei soggetti che hanno effettuato accettazione di eredità con beneficio di inventario non sono definite.

BENE N° 5 - POLLAIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, PIANO T

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

- (Proprietà 1/2)

Codice fiscale:

Via San Donato, n°34

56028 - San Miniato (PI)

Nata a Napoli il 06/06/1935

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

- (Proprietà 1/2)

Alla luce di quanto espresso nel quadro "Riserve e particolarità da segnalare", a riguardo del decesso del Sig. della non effettuata Dichiarazione di Successione entro i termini di legge, delle rinunce e delle accettazioni di eredità effettuate o non effettuate, il sottoscritto può definire solo parzialmente la titolarità dell'immobile e i diritti di esso posti in vendita.

Ad oggi appare infatti che:

- nata a Napoli lo 06/06/1935 proprietaria per 1/2 in forza di compravendita
- nato a San Miniato lo 09/03/1996 (accettazione di eredità con beneficio di inventario)
- nato a San Miniato lo 03/04/1998 (accettazione di eredità con beneficio di inventario)
- nata a San Miniato il 10/06/2003 (accettazione di eredità con beneficio di inventario)
- nato a Napoli lo 02/04/1998 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità)
- nato a San Miniato il 17/06/1995 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità)
- nato a San Miniato il 24/06/1996 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità)
- nato a San Miniato il 20/12/2005 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità)

Le quote dei soggetti che hanno effettuato accettazione di eredità con beneficio di inventario non sono definite.

CONFINI



BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, N°28, PIANO T-1

L'abitazione confina, al piano terra, a sud ed est con corte a comune con altre unità immobiliari (part.249 sub.6) e ad ovest con altra proprietà ed altri da definire (part.249 sub.3).

BENE N° 5 - POLLAIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, PIANO T

Il manufatto confina a sud ed est con corte a comune con altre unità immobiliari (part.249 sub.6); ad ovest confina con altra proprietà ed altri da definire accatastata d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali (part.249 sub.7).

CONSISTENZA

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, N°28, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,37 mq	89,34 mq	1,00	89,34 mq	2,85 m	T
Abitazione	75,85 mq	92,00 mq	1,00	91,88 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				181,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				181,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - POLLAIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	25,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	0,00 m	T
Loggia	3,00 mq	3,00 mq	1,00	3,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				33,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, N°28, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/1992 al 23/10/1993		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 135 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 19 30
Dal 23/10/1993 al 17/11/2001		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 187 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 17 90
Dal 17/11/2001 al 01/02/2005		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 249 Categoria EU Superficie catastale 00 17 90
Dal 01/02/2005 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 249, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 582,95 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 05/04/2018		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 249, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 174 Rendita € 582,95 Piano T-1

Per quanto riguarda la corrispondenza della titolarità catastale con l'effettiva proprietà, solo la Sig.ra [] risulta soggetta a corrispondenza corretta.

Il Sig. [] è, infatti, deceduto in data 01/09/2009; ad oggi risulta catastalmente ancora intestatario per una quota pari a 1/2.

BENE N° 5 - POLLAIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/1992 al 23/10/1993		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 135 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 19 30
Dal 23/10/1993 al 17/11/2001		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 187 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 17 90
Dal 17/11/2001 al 01/02/2005		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 249 Categoria EU Superficie catastale 00 17 90
Dal 01/02/2005 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 249 Categoria C2 Cl.1, Cons. 25



		Rendita € 38,73
Dal 09/11/2015 al 11/04/2018		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 249, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 25 Superficie catastale 30 Rendita € 38,73 Piano T

Per quanto riguarda la corrispondenza della titolarità catastale con l'effettiva proprietà, solo la Sig.ra risulta soggetta a corrispondenza corretta.
Il Sig. è, infatti, deceduto in data 01/09/2009; ad oggi risulta catastalmente ancora intestatario per una quota pari a 1/2.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, N°28, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	249	4		A2	2	7,5	174	582,95	T-1	

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo, sostanzialmente, non è stata rilevata alcuna una difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 5 - POLLAIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	249	5		C2	1	25	30	38,73	T	

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo è stata rilevata una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, N°28, PIANO T-1

Sono da considerare, per la futura vendita, anche i diritti proporzionali sui beni a comune (part.249 sub.6).

E' opportuno segnalare la presenza abusiva, sul resede comune (part.249 sub.6), di un manufatto di scarsa qualità e pessimo grado di manutenzione (part.249 sub.7), accatastato d'ufficio con rendita presunta dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali. Ugualmente accatastato d'ufficio risulta un secondo manufatto (part.249 sub.8) ad oggi, però, non più esistente.

BENE N° 5 - POLLAIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, PIANO T

Sono da considerare, per la futura vendita, anche i diritti proporzionali sui beni a comune (part.249 sub.6).

E' opportuno segnalare la presenza abusiva, sul resede comune (part.249 sub.6), di un manufatto di scarsa qualità e pessimo grado di manutenzione (part.249 sub.7), accatastato d'ufficio con rendita presunta dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali. Ugualmente accatastato d'ufficio risulta un secondo manufatto (part.249 sub.8) ad oggi, però, non più esistente.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, N°28, PIANO T-1

Stato conservativo generale sufficiente.
All'esterno, il resede comune, è in cattive condizioni.

BENE N° 5 - POLLAIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, PIANO T

Stato conservativo generale pessimo.
All'esterno, il resede comune, è in cattive condizioni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PARTI COMUNI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, N°28, PIANO T-1

Per raggiungere l'immobile oggetto di esecuzione è necessario attraversare la corte comune (part.249 sub.6) che si sviluppa intorno al maggior fabbricato ospitante l'unità oggetto di stima. Nella procedura è ricompresa, quindi, la quota di comproprietà, proporzionale all'esclusiva proprietà, di tutti i vani, spazi e servizi, impianti comuni ed in genere delle parti comuni dell'edificio.

Da segnalare è, comunque, l'edificazione sulla predetta corte comune, sul lato nord del fabbricato, di due manufatti (part.249 sub.7, ad oggi esistente; e part.249 sub.8, ad oggi non più esistente) privi di titolo abilitativo e non sanabili, accatastati d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta.

Inoltre risulta realizzata, ancora sulla stessa corte comune (part.249 sub.6), ma sul lato sud del fabbricato e per tutta la sua lunghezza, una tettoia in struttura di tubi metallici e copertura in legno.

BENE N° 5 - POLLAIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, PIANO T

Per raggiungere l'immobile oggetto di esecuzione è necessario attraversare la corte comune (part.249 sub.6).

Nella procedura è ricompresa, quindi, la quota di comproprietà, proporzionale all'esclusiva proprietà, di tutti i vani, spazi e servizi, impianti comuni ed in genere delle parti comuni dell'edificio.

Da segnalare è, comunque, l'edificazione sulla predetta corte comune, sul lato nord del fabbricato, di due manufatti (part.249 sub.7, ad oggi esistente; e part.249 sub.8, ad oggi non più esistente) privi di titolo abilitativo e non sanabili, accatastati d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta.

Inoltre risulta realizzata, ancora sulla stessa corte comune (part.249 sub.6), ma sul lato sud del fabbricato e per tutta la sua lunghezza, una tettoia in struttura di tubi metallici e copertura in legno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, N°28, PIANO T-1

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione (in particolare il b.c.n.c part.249 sub.6) è gravata, e gode, di servitù di passo pedonale e carraio su striscia di terreno della larghezza di 6 m. che dalla Via San Donato va ad attestare fino alla particella 225.

Tale terreno costituisce a tutti gli effetti "strada privata" di uso comune tra i frontisti ed è posto in asse alla dividente le particelle 140, 249 sub. 6 e 189 a nord e dalle particelle 242, 422 e 92 a sud.

Detta strada privata insiste sulla corte comune (part.249 sub.6) con altre unità, per la larghezza di 3 m. e per uno sviluppo pari a tutto il fronte sud dello stesso resede. Il diritto di passo, per il resede a comune, si estende da Via San Donato a tutto il fronte della particella che attesta sulla strada privata.

Tutti i frontisti hanno diritto alla realizzazione su detta strada, di tubazioni ed impianti per l'allaccio ai pubblici servizi posti lungo Via San Donato. Le spese di manutenzione sono ripartite in parti uguali tra tutti i frontisti.

L'unità immobiliare in questione, inoltre, non risulta gravata da censi, livelli o usi civici.

BENE N° 5 - POLLAIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione (in particolare il b.c.n.c part.249 sub.6) è gravata, e gode, di servitù di passo pedonale e carraio su striscia di terreno della larghezza di 6 m. che dalla Via San Donato va ad attestare fino alla particella 225.

Tale terreno costituisce a tutti gli effetti "strada privata" di uso comune tra i frontisti ed è posto in asse alla dividente le particelle 140, 249 sub. 6 e 189 a nord e dalle particelle 242, 422 e 92 a sud.

Detta strada privata insiste sulla corte comune (part.249 sub.6) con altre unità, per la larghezza di 3 m. e per uno sviluppo pari a tutto il fronte sud dello stesso resede. Il diritto di passo, per il resede a comune, si estende da Via San Donato a tutto il fronte della particella che attesta sulla strada privata.

Tutti i frontisti hanno diritto alla realizzazione su detta strada, di tubazioni ed impianti per l'allaccio ai pubblici servizi posti lungo Via San Donato. Le spese di manutenzione sono ripartite in parti uguali tra tutti i frontisti.

L'unità immobiliare in questione, inoltre, non risulta gravata da censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, N°28, PIANO T-1

Qualità e stato di manutenzione della costruzione sufficiente.

Esposizione: Nord-sud-est

Altezza interna utile: altezza interna utile cm 285 piano terra, cm 300 piano primo

Strutture verticali: muratura

Solai: laterocemento

Copertura: a padiglione

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: intonacate a civile e tinteggiate in discreto stato di manutenzione

Pavimentazione interna: in gres di vario formato e media qualità

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno, specchiature in vetro trasparente ed oscuranti interni.

Porte interne in legno e vetro. Portoncino di ingresso in alluminio e vetro

Volte: nessuna

Scale: in muratura con rivestimento in marmo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: ad un primo esame visivo gli impianti non sembrano conformi alla normativa vigente. Impianto elettrico di vecchia realizzazione in parte sottotraccia in parte in canalina; con Q.E. dotato di salvavita; impianto idro-sanitario per la produzione di acqua calda/fredda con scaldabagno elettrico, impianto termico per il riscaldamento non funzionante con radiatori in ghisa. Cucina con impianto gas a bombola. Condizionamento a pompa di calore (caldo-freddo) con n°1 split al piano terra. No allarme

Terreno esclusivo: no

Posto auto: non esclusivo, in resede comune

Soffitta, cantina o simili: nessuno

Dotazioni comuni: ampio resede attorno al maggior fabbricato ospitante l'unità oggetto di stima

BENE N° 5 - POLLAIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, PIANO T

Qualità e stato di manutenzione della costruzione sufficiente.

Esposizione: Nord-sud-est-ovest

Altezza interna utile: altezza interna utile cm 265 max, 170 min;

Strutture verticali: muratura

Solai:

Copertura:

Manto di copertura:

Pareti esterne ed interne:

Pavimentazione interna:

Infissi esterni ed interni:

Volte:

Scale:

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

Terreno esclusivo: no

Posto auto:

Soffitta, cantina o simili:

Dotazioni comuni: ampio resede attorno

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, N°28, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

BENE N° 5 - POLLAIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, PIANO T

L'immobile risulta utilizzato dalla esecutata Sig.ra

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, N°28, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 26/02/1991 al 01/09/2009		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/1991	9909	2109
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	13/03/1991	3406	2158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		San Miniato	15/03/1991	175	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In data 01/09/2009 è deceduto il Sig.
presentata la Dichiarazione di Successione.

Entro i termini di legge non è stata

BENE N° 5 - POLLAIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, PIANO T

Periodo Dal 26/02/1991 al 01/09/2009	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/1991	9909	2109
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	13/03/1991	3406	2108
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		San Miniato	15/03/1991	175	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In data 01/09/2009 è deceduto il Sig.
 presentata la Dichiarazione di Successione.

Entro i termini di legge non è stata

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, N°28, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno aggiornate al 20/01/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/10/2004
Reg. gen. 18520 - Reg. part. 4689
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata
Contro
Capitale: € 200.000,00
Rogante:
Data: 06/10/2004
N° repertorio: 71396
N° raccolta: 9944
Note: L'iscrizione risulta, inoltre, contro il Sig. nato a Napoli (Na) il 24/08/1929, C.F. deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2 del diritto di proprietà.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 23/11/2005
Reg. gen. 25019 - Reg. part. 6860
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa per Azioni
Contro
Capitale: € 50.000,00
Rogante
Data: 22/11/2005
N° repertorio: 77992
N° raccolta: 10617
Note: L'iscrizione risulta, inoltre, contro il Sig. nato a Napoli (Na) il

24/08/1929, C.F.
del diritto di proprietà.

deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 18/12/2013
Reg. gen. 15868 - Reg. part. 10812
Quota: 1/2

A favore di

Contro

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 19/09/2014
Reg. gen. 11382 - Reg. part. 8236
Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa per Azioni

Contro

Note: Ad oggi appare che: - ... a Napoli lo 06/06/1935 proprietaria per
1/2 in forza di compravendita - iato - San Miniato lo 09/03/1996
(accettazione di eredità con beneficio di inventario) - ane nato a San Miniato
lo 03/04/1998 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) - nata a
San Miniato il 10/06/2003 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) Allo stesso
tempo invece: - nato a Napoli lo 02/04/1998 (nessuna rinuncia e
nessuna accettazione di eredità) - nato a San Miniato il 17/06/1995
(nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità) - nato a San
Miniato il 24/06/1996 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità) -
iato a San Miniato il 20/12/2005 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di
eredità) Le quote dei soggetti che hanno effettuato accettazione di eredità con beneficio di
inventario non sono definite.

BENE N° 5 - POLLAIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno aggiornate al 20/01/2015,
sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Livorno il 07/10/2004
Reg. gen. 18520 - Reg. part. 4689
Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa a Responsabilità

Limitata

Contro

Capitale: € 200.000,00

Rogante:

Data: 06/10/2004

N° repertorio: 71396

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



N° raccolta: 9944

Note: L'iscrizione risulta, inoltre, contro il Sig. _____, nato a Napoli (Na) il 24/08/1929, C.F. _____, deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2 del diritto di proprietà.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Livorno il 23/11/2005

Reg. gen. 25019 - Reg. part. 6860

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa per Azioni

Contro

Capitale: € 50.000,00

Rogante:

Data: 22/11/2005

N° repertorio: 77992

N° raccolta: 10617

Note: L'iscrizione risulta, inoltre, contro il Sig. _____, nato a Napoli (Na) il 24/08/1929, C.F. _____, deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2 del diritto di proprietà.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 18/12/2013

Reg. gen. 15868 - Reg. part. 10812

Quota: 1/2

A favore di

Contro

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 19/09/2014

Reg. gen. 11382 - Reg. part. 8236

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa per Azioni

Contro

Note: Ad oggi appare che: _____, nata a Napoli lo 06/06/1935 proprietaria per 1/2 in forza di compravendita _____ e nato a San Miniato lo 09/03/1996 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) _____, nato a San Miniato lo 03/04/1998 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) _____, nata a San Miniato il 10/06/2003 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) Allo stesso tempo invece: _____, nato a Napoli lo 02/04/1998 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità) _____, nato a San Miniato il 17/06/1995 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità) _____, ne nato a San Miniato il 24/06/1996 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità) _____, a San Miniato il 20/12/2005 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità) Le quote dei soggetti che hanno effettuato accettazione di eredità con beneficio di inventario non sono definite.

NORMATIVA URBANISTICA



BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, N°28, PIANO T-1

Per il Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato, il fabbricato all'interno del quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, all'interno dell'UTOE n°4 "Borghi della Piana San Romano, San Donato, Ponte a Elsa", risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1, lett. c del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii. (fiumi torrenti e corsi d'acqua) e facente parte delle "Aree della trasformazione ordinaria a prevalente destinazione residenziale" come "Edificio di valore irrilevante".

BENE N° 5 - POLLAIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, PIANO T

Per il Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato, il fabbricato all'interno del quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, all'interno dell'UTOE n°4 "Borghi della Piana San Romano, San Donato, Ponte a Elsa", risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1, lett. c del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii. (fiumi torrenti e corsi d'acqua) e facente parte delle "Aree della trasformazione ordinaria a prevalente destinazione residenziale".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, N°28, PIANO T-1

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.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in esecuzione, di vecchia costruzione, risulta edificato prima dello 01/09/1967.

L'abitazione oggetto di esecuzione è stata soggetta Concessione Edilizia n°97/680 del 20/02/1998, successiva DIA n°01/1052 del 27/11/2001 per rinnovo Concessione Edilizia n°97/680 e Variante Finale del 16/12/2004 ai sensi art.39 L.R. n°52/99.

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.

Dal sopralluogo effettuato esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (DIA n°01/1052 - Variante Finale del 16/12/2004).

Gli impianti di vecchia realizzazione, ad un primo esame visivo, non sembrano conformi alla normativa vigente.

BENE N° 5 - POLLAIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, PIANO T

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.

Dalle ricerche effettuate, per il manufatto in esecuzione, un'annesso ad uso deposito di vecchia costruzione, non risulta depositata nessuna formale autorizzazione edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, N°28, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - POLLAIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Firmato Da: PAFPI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ca19460876a370534a7a75ad5806c

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°32, piano T

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:

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
Via San Donato, n°34
56028 - San Miniato (PI)
Nata a Napoli il 06/06/1935

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

- (Proprietà 1/2)

Alla luce di quanto espresso nel quadro "Riserve e particolarità da segnalare", a riguardo del decesso del Sig. , della non effettuata Dichiarazione di Successione entro i termini di legge, delle rinunce e delle accettazioni di eredità effettuate o non effettuate, il sottoscritto può definire solo parzialmente la titolarità dell'immobile e i diritti di esso posti in vendita.

Ad oggi appare infatti che:

- nata a Napoli lo 06/06/1935 proprietaria per 1/2 in forza di compravendita
- nato a San Miniato lo 09/03/1996 (accettazione di eredità con beneficio di inventario)
- nato a San Miniato lo 03/04/1998 (accettazione di eredità con beneficio di inventario)
- nata a San Miniato il 10/06/2003 (accettazione di eredità con beneficio di inventario)
- e nato a Napoli lo 02/04/1998 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità)
- nato a San Miniato il 17/06/1995 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità)
- nato a San Miniato il 24/06/1996 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di



eredità)

eredità)

nato a San Miniato il 20/12/2005 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di

Le quote dei soggetti che hanno effettuato accettazione di eredità con beneficio di inventario non sono definite.

CONFINI

Il magazzino confina a sud con corte a comune con altre unità immobiliari (part.249 sub.6) e ad est ed ovest con altre proprietà ed altri da definire (rispettivamente part.249 sub.1 e part.249 sub.3).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	48,44 mq	54,50 mq	1,00	54,50 mq	3,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				54,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/1992 al 23/10/1993		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 135 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 19 30
Dal 23/10/1993 al 17/11/2001		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 187 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 17 90
Dal 17/11/2001 al 01/02/2005		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 249 Categoria EU
Dal 01/02/2005 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 249, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 47 Rendita € 7.282,00 Piano T
Dal 09/11/2015 al 29/03/2018		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 249, Sub. 2 Categoria C2



		Cl.1, Cons. 47 Rendita € 72,82 Piano T
--	--	--

Per quanto riguarda la corrispondenza della titolarità catastale con l'effettiva proprietà, solo la Sig.ra [] risulta soggetta a corrispondenza corretta.

Il Sig. [] è, infatti, deceduto in data 01/09/2009; ad oggi risulta catastalmente ancora intestatario per una quota pari a 1/2.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	249	2		C2	1	47		72,82	T	

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo, sostanzialmente, non è stata rilevata alcuna una difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PRECISAZIONI

Sono da considerare, per la futura vendita, anche i diritti proporzionali sui beni a comune (part.249 sub.6).

E' opportuno segnalare la presenza abusiva, sul resede comune (part.249 sub.6), di un manufatto di scarsa qualità e pessimo grado di manutenzione (part.249 sub.7), accatastato d'ufficio con rendita presunta dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali. Ugualmente accatastato d'ufficio risulta un secondo manufatto (part.249 sub.8) ad oggi, però, non più esistente.

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo interno sufficiente.
All'esterno, il resede comune, è in cattive condizioni.

PARTI COMUNI

Per raggiungere l'immobile oggetto di esecuzione è necessario attraversare la corte comune (part. 249 sub. 6) che si sviluppa intorno al maggior fabbricato ospitante l'unità oggetto di stima.
Nella procedura è ricompresa, quindi, la quota di comproprietà, proporzionale all'esclusiva proprietà, di tutti i vani, spazi e servizi, impianti comuni ed in genere delle parti comuni dell'edificio.

Da segnalare è, comunque, l'edificazione sulla predetta corte comune, sul lato nord del fabbricato, di due manufatti (part.249 sub.7, ad oggi esistente; e part.249 sub.8, ad oggi non più esistente) privi di titolo abilitativo e non sanabili, accertati d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta.

Inoltre risulta realizzata, ancora sulla stessa corte comune (part.249 sub.6), ma sul lato sud del fabbricato e per tutta la sua lunghezza, una tettoia in struttura di tubi metallici e copertura in legno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione (In particolare il b.c.n.c part.249 sub.6) è gravata, e gode, di servitù di passo pedonale e carraio su striscia di terreno della larghezza di 6 m. che dalla Via San Donato va ad attestare fino alla particella 225.

Tale terreno costituisce a tutti gli effetti "strada privata" di uso comune tra i frontisti ed è posto in asse alla dividente le particelle 140, 249 sub. 6 e 189 a nord e dalle particelle 242, 422 e 92 a sud.

Detta strada privata insiste sulla corte comune (part.249 sub.6) con altre unità, per la larghezza di 3 m. e per uno sviluppo pari a tutto il fronte sud dello stesso resede. Il diritto di passo, per il resede a comune, si estende da Via San Donato a tutto il fronte della particella che attesta sulla strada privata. Tutti i frontisti hanno diritto alla realizzazione su detta strada, di tubazioni ed impianti per l'allaccio ai pubblici servizi posti lungo Via San Donato. Le spese di manutenzione sono ripartite in parti uguali tra tutti i frontisti.

L'unità immobiliare in questione, inoltre, non risulta gravata da censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Qualità e stato di manutenzione della costruzione sufficiente.

Esposizione: Nord-sud

Altezza interna utile: altezza interna utile cm 330

Strutture verticali: muratura

Solai: laterocemento

Copertura: a padiglione

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: intonacate a civile e tinteggiate in discreto stato di manutenzione

Pavimentazione interna: in gres di vario formato e media qualità

Infissi esterni ed interni: Portoncino di ingresso in alluminio e vetro



Volte: nessuna

Scale: nessuna

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: ad un primo esame visivo gli impianti non sembrano conformi alla normativa vigente. Impianto elettrico di vecchia realizzazione in parte sottotraccia in parte in canalina; con Q.E. dotato di salvavita. No allarme

Terreno esclusivo: no

Posto auto: non esclusivo, in resede comune

Soffitta, cantina o simili: nessuno

Dotazioni comuni: ampio resede attorno al maggior fabbricato ospitante l'unità oggetto di stima

ASTE GIUDIZIARIE

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta utilizzato dalla esecutata Sig.ra

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1991 al 01/09/2009		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/1991	9909	2109
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	13/03/1991	3406	2158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		San Miniato	15/03/1991	175	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



In data 01/09/2009 è deceduto il Sig.
presentata la Dichiarazione di Successione.

, Entro i termini di legge non è stata

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno aggiornate al 20/01/2015,
sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni
ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/10/2004
Reg. gen. 18520 - Reg. part. 4689
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata
Contro
Capitale: € 200.000,00
Rogante:
Data: 06/10/2004
N° repertorio: 71396
N° raccolta: 9944
Note: L'iscrizione risulta, inoltre, contro il Sig. V , nato a Napoli (Na) il 24/08/1929, C.F. deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2 del diritto di proprietà.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 23/11/2005
Reg. gen. 25019 - Reg. part. 6860
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa per Azioni
Contro
Capitale: € 50.000,00
Rogante:
Data: 22/11/2005
N° repertorio: 77992
N° raccolta: 10617
Note: L'iscrizione risulta, inoltre, contro il Sig. ' e, nato a Napoli (Na) il 24/08/1929, C.F. deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2 del diritto di proprietà.
- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Livorno il 02/08/2007
Reg. gen. 17752 - Reg. part. 5506
Quota: 1/2
Importo: € 29.152,00
A favore di Equitalia Get S.p.a.
Capitale: € 14.576,00
Note: L'iscrizione risulta contro il Sig. , nato a Napoli (Na) il 24/08/1929, C.F.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2 del diritto di

proprietà.

- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73

Iscritto a Livorno il 11/04/2008

Reg. gen. 6486 - Reg. part. 1480

Quota: 1/2

Importo: € 30.389,68

A favore di Equitalia Get S.p.a.

Contro

Capitale: € 15.194,84

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 18/12/2013

Reg. gen. 15868 - Reg. part. 10812

Quota: 1/2

A favore di

Contro

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 19/09/2014

Reg. gen. 11382 - Reg. part. 8236

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa per Azioni

Contro

Note: Ad oggi appare che:

1/2 in forza di compravendita

(accettazione di eredità con beneficio di inventario)

lo 03/04/1998 (accettazione di eredità con beneficio di inventario)

San Miniato il 10/06/2003 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) Allo stesso

tempo invece:

nessuna accettazione di eredità)

(nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità)

Miniato il 24/06/1996 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità)

ato a San Miniato il 20/12/2005 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di

eredità) Le quote dei soggetti che hanno effettuato accettazione di eredità con beneficio di inventario non sono definite.

Napoli lo 06/06/1935 proprietaria per

ato a San Miniato lo 09/03/1996

ato a San Miniato

e nata a

nato a Napoli lo 02/04/1998 (nessuna rinuncia e

nato a San Miniato il 17/06/1995

nato a San

nato a San

NORMATIVA URBANISTICA

Per il Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato, il fabbricato all'interno del quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, all'interno dell'UTOE n°4 "Borghi della Piana San Romano, San Donato, Ponte a Elsa", risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1, lett. c del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii. (fiumi torrenti e corsi d'acqua) e facente parte delle "Aree della trasformazione ordinaria a prevalente destinazione residenziale" come "Edificio di valore irrilevante".

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.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in esecuzione, di vecchia costruzione, risulta edificato prima dello 01/09/1967.



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.

Dalle ricerche effettuate non risultano agli atti pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Gli impianti di vecchia realizzazione, ad un primo esame visivo, non sembrano conformi alla normativa vigente.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

TITOLARITÀ

Alla luce di quanto espresso nel quadro "Riserve e particolarità da segnalare", a riguardo del decesso del Sig. _____, della non effettuata Dichiarazione di Successione entro i termini di legge, delle rinunce e delle accettazioni di eredità effettuate o non effettuate, non può essere definita la titolarità dell'immobile e i diritti di esso posti in vendita.

Ad oggi appare infatti che:

- _____ nata a Napoli lo 06/06/1935 proprietaria per 1/2 in forza di compravendita
- _____ se nato a San Miniato lo 09/03/1996 (accettazione di eredità con beneficio di inventario)
- _____ e nato a San Miniato lo 03/04/1998 (accettazione di eredità con beneficio di inventario)
- _____ nata a San Miniato il 10/06/2003 (accettazione di eredità con beneficio di inventario)
- _____ nato a Napoli lo 02/04/1998 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità)
- _____ nato a San Miniato il 17/06/1995 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità)
- _____ nato a San Miniato il 24/06/1996 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità)
- _____ nato a San Miniato il 20/12/2005 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità)

Le quote dei soggetti che hanno effettuato accettazione di eredità con beneficio di inventario non sono definite.

CONFINI

Il bene confina a nord con proprietà Regione Toscana (part.190), ad ovest con proprietà _____ ed altri da definire (part.249 sub.6) e ad est con proprietà _____ (part.225)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	390,00 mq	390,00 mq	1,00	390,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				390,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				390,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Terreno, che da CDU risulta all'interno di "Aree della trasformazione ordinaria - Aree di consolidamento del tessuto urbano prevalente destinazione residenziale", e che non gode di potenzialità edificatoria.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/1993 al 17/04/1997		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 189 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 04 00
Dal 17/04/1997 al 01/09/2009		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 189 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 04 00
Dal 20/09/2012 al 09/04/2018		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 189 Qualità Area Urbana Superficie (ha are ca) 00 04 00

Il Sig. _____ è deceduto in data 01/09/2009 e, ad oggi, risulta ancora catastalmente intestatario per una quota pari a 1/1 del diritto di proprietà.
Per il decesso del Sig. _____ non risulta presentata la Dichiarazione di Successione.

DATI CATASTALI

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	
5	189						00 40 00				

Corrispondenza catastale

Il terreno risulta, attualmente, annoverato nel Catasto Terreni del Comune di San Miniato con la qualità di Area Urbana in attesa di essere trasportato del Catasto Fabbricati per variazione d'ufficio del 17/09/2012.

Al momento del sopralluogo è stata rilevata una sostanziale conformità geometrica con la mappa catastale.

Sul terreno oggetto di stima risulta realizzata, senza titolo abilitativo, una tettoia con struttura portante in tubi metallici e copertura con teloni impermeabili.



PRECISAZIONI

L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, ha sottoposto a variazione d'ufficio la categoria catastale dell'immobile trasformandolo in Area Urbana avendo perso, esso, i precedenti requisiti di terreno agricolo.



STATO CONSERVATIVO

Il terreno risulta, ad oggi, un'area di deposito materiali recintato, sui confini sud ed est, da una rete metallica coperta da telo ombreggiante.

PARTI COMUNI

Nessuna parte comune

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione (in particolare il b.c.n.c. part.249 sub.6) è gravata, e gode, di servitù di passo pedonale e carraio su striscia di terreno della larghezza di 6 m. che dalla Via San Donato va ad attestare fino alla particella 225.

Tale terreno costituisce a tutti gli effetti "strada privata" di uso comune tra i frontisti ed è posto in asse alla dividende le particelle 140, 249 sub. 6 e 189 a nord e dalle particelle 242, 422 e 92 a sud.

Detta strada privata insiste sul bene, per la larghezza di 3 m. e per uno sviluppo pari a tutto il fronte sud. Il diritto di passo si estende da Via San Donato a tutto il fronte della particella che attesta sulla strada privata.

Tutti i frontisti hanno diritto alla realizzazione su detta strada, di tubazioni ed impianti per l'allaccio ai pubblici servizi posti lungo Via San Donato. Le spese di manutenzione sono ripartite in parti uguali tra tutti i frontisti.

L'unità immobiliare in questione, inoltre, non risulta gravata da censi, livelli o usi civili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno edificabile privo di potenzialità edificatoria propria in "Ambito della trasformazione ordinaria - Aree di consolidamento del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale (Capo III NTA



Regolamento Urbanistico San Miniato)*.
E' allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla esecutata Sig.ra

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 17/04/1997 al 01/09/2009		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		F 1	17/04/1997	46857	9851
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	06/05/1997	4757	3165
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		San Miniato	06/05/1997	292	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In data 01/09/2009 è deceduto il Sig.
presentata la Dichiarazione di Successione.

Entro i termini di legge non è stata

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno aggiornate al 20/01/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Livorno il 02/08/2007
Reg. gen. 17752 - Reg. part. 5506
Quota: 1/1
Importo: € 29.152,00
A favore di Equitalia Get S.p.a.
Capitale: € 14.576,00
Note: L'iscrizione risulta contro il Sig. _____ nato a Napoli (Na) il 24/08/1929, C.F. _____, deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/1 del diritto di proprietà.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 19/09/2014
Reg. gen. 11382 - Reg. part. 8236
Quota: 1/1
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa per Azioni
Contro
Note: Ad oggi appare che: _____ nato a San Miniato lo 09/03/1996
(accettazione di eredità con beneficio di inventario) _____ nato a San Miniato
lo 03/04/1998 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) _____ nata a
San Miniato il 10/06/2003 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) Allo stesso
tempo invece: _____ nato a Napoli lo 02/04/1998 (nessuna rinuncia e
nessuna accettazione di eredità) _____ nato a San Miniato il 17/06/1995
(nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità) _____ nato a San
Miniato il 24/06/1996 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità) _____
_____ nato a San Miniato il 20/12/2005 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di
eredità) Le quote dei soggetti che hanno effettuato accettazione di eredità con beneficio di
inventario non sono definite.

NORMATIVA URBANISTICA

Per il Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato, il fabbricato all'interno del quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, all'interno dell'UTOE n°4 "Borghi della Piana San Romano, San Donato, Ponte a Elsa", risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1, lett. c del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii. (fiumi torrenti e corsi d'acqua) e facente parte delle "Aree della trasformazione ordinaria - Aree di consolidamento del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale".



REGOLARITÀ EDILIZIA



Sul terreno, utilizzato come deposito materiali, è stata realizzata, senza titolo abilitativo, una tettoia con struttura portante in tubi metallici e copertura a teloni impermeabili, che risulta non sanabile e necessita di smontaggio.

Le spese ipotizzate per lo smontaggio della tettoia sono pari ad € 1000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 7 - Tettoia ubicata a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T

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:

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: I
Via San Donato, n°34



56028 - San Miniato (Pi)
Nata a Napoli il 06/06/1935

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

- (Proprietà 1/2)

Alla luce di quanto espresso nel quadro "Riserve e particolarità da segnalare", a riguardo del decesso del Sig. _____ ella non effettuata Dichiarazione di Successione entro i termini di legge, delle rinunce e delle accettazioni di eredità effettuate o non effettuate, il sottoscritto può definire solo parzialmente la titolarità dell'immobile e i diritti di esso posti in vendita.

Ad oggi appare infatti che:

- nata a Napoli lo 06/06/1935 proprietaria per 1/2 in forza di compravendita
nato a San Miniato lo 09/03/1996 (accettazione di eredità con beneficio di inventario)
- nato a San Miniato lo 03/04/1998 (accettazione di eredità con beneficio di inventario)
- nata a San Miniato il 10/06/2003 (accettazione di eredità con beneficio di inventario)
- e nato a Napoli lo 02/04/1998 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità)
- nato a San Miniato il 17/06/1995 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità)
- e nato a San Miniato il 24/06/1996 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità)
- nato a San Miniato il 20/12/2005 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità)

Le quote dei soggetti che hanno effettuato accettazione di eredità con beneficio di inventario non sono definite.

CONFINI

Il magazzino confina a nord, est ed ovest con corte a comune con altre unità immobiliari (part.249 sub.6); a sud il magazzino confina con altre proprietà _____ ed altri da definire (part.249 sub.1, 2, 3, 4).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	110,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	0,00 m	T
Loggia	126,00 mq	126,00 mq	0,40	50,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				160,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	160,40 mq
---------------------------------------	-----------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/1992 al 23/10/1993	a	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 135 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 19 30
Dal 23/10/1993 al 17/11/2001	i	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 187 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 17 90
Dal 17/11/2001 al 01/02/2005		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 249 Categoria EU Superficie catastale 00 17 90
Dal 01/02/2005 al 22/11/2011		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 249, Sub. 6 Categoria E
Dal 22/11/2011 al 16/04/2018		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 249, Sub. 7 Categoria C2 Cl.3, Cons. 236 Rendita € 658,17 Piano T

Per quanto riguarda la corrispondenza della titolarità catastale con l'effettiva proprietà, solo la Sig.ra a risulta soggetta a corrispondenza corretta.

Il Sig. è, infatti, deceduto in data 01/09/2009; ad oggi risulta catastalmente ancora intestatario per una quota pari a 1/2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	249	7		C2	3	236		658,17	T	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare è stata accatastata d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta senza inserire nella banca dati la planimetria catastale.

Non viene allegata la planimetria: il manufatto, non sanabile, deve essere demolito.

PRECISAZIONI

E' opportuno segnalare la realizzazione abusiva, del manufatto in oggetto, sul resede comune (part.249 sub.6) ad altre unità.

Il manufatto, di pessima qualità e grado di manutenzione, risulta accatastato d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta.

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo pessimo

PARTI COMUNI

Il manufatto è stato realizzato, privo di titolo abilitativo, sulla corte comune (part. 249 sub. 6) sviluppata intorno ad un fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione (in particolare il b.c.n.c part.249 sub.6) è gravata, e gode, di servitù di passo pedonale e carraio su striscia di terreno della larghezza di 6 m. che dalla Via San Donato va ad attestare fino alla particella 225.

Tale terreno costituisce a tutti gli effetti "strada privata" di uso comune tra i frontisti ed è posto in asse alla dividente le particelle 140, 249 sub. 6 e 189 a nord e dalle particelle 242, 422 e 92 a sud.

Detta strada privata insiste sulla corte comune (part.249 sub.6) con altre unità, per la larghezza di 3 m. e per uno sviluppo pari a tutto il fronte sud dello stesso resede. Il diritto di passo, per il resede a comune, si estende da Via San Donato a tutto il fronte della particella che attesta sulla strada privata.

Tutti i frontisti hanno diritto alla realizzazione su detta strada, di tubazioni ed impianti per l'allaccio ai pubblici servizi posti lungo Via San Donato. Le spese di manutenzione sono ripartite in parti uguali tra tutti i frontisti.

L'unità immobiliare in questione, inoltre, non risulta gravata da censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il manufatto, in parte adibito a tettoia ed in parte a magazzino (chiuso anche lateralmente) risulta realizzato con struttura a tubi metallici con copertura in lamiera grecata e tamponature in lastre di vetroresina o materiale plastico in genere.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta utilizzato dalla esecutata Sig.ra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 26/02/1991 al 01/09/2009		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/1991	9909	2109
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	13/03/1991	3406	2158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		San Miniato	15/03/1991	175	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In data 01/09/2009 è deceduto il Sig.
presentata la Dichiarazione di Successione.

Entro i termini di legge non è stata

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno aggiornate al 20/01/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/10/2004
Reg. gen. 18520 - Reg. part. 4689
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata
Contro
Capitale: € 200.000,00
Rogante: I
Data: 06/10/2004
N° repertorio: 71396
N° raccolta: 9944
Note: L'iscrizione risulta, inoltre, contro il Sig. nato a Napoli (Na) il 24/08/1929, C.F. deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2 del diritto di proprietà.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 23/11/2005
Reg. gen. 25019 - Reg. part. 6860
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa per Azioni
Contro
Capitale: € 50.000,00
Rogante: I
Data: 22/11/2005
N° repertorio: 77992
N° raccolta: 10617
Note: L'iscrizione risulta, inoltre, contro il Sig. a Napoli (Na) il 24/08/1929, C.F. deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2 del diritto di proprietà.
- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Livorno il 02/08/2007
Reg. gen. 17752 - Reg. part. 5506
Quota: 1/2
Importo: € 29.152,00
A favore di Equitalia Get S.p.a.
Capitale: € 14.576,00
Note: L'iscrizione risulta contro il Sig. e, nato a Napoli (Na) il 24/08/1929, C.F. deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2 del diritto di proprietà.
- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Livorno il 11/04/2008
Reg. gen. 6486 - Reg. part. 1480
Quota: 1/2
Importo: € 30.389,68

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: PAFI GABRIELE Emesso Da: ARLIBAPEC S.p.A. NG CA 3 SerialW: 5ca1914608716370534a7ac79ad0886c

ASTE
GIUDIZIARIE.it



A favore di Equitalia Get S.p.a.
Contro
Capitale: € 15.194,84

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 18/12/2013
Reg. gen. 15868 - Reg. part. 10812

Quota: 1/2

A favore di
Contro

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 19/09/2014
Reg. gen. 11382 - Reg. part. 8236

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa per Azioni
Contro

Note: Ad oggi appare che: - a Napoli lo 06/06/1935 proprietaria per
1/2 in forza di compravendita - nato a San Miniato lo 09/03/1996
(accettazione di eredità con beneficio di inventario) - nato a San Miniato
lo 03/04/1998 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) - nata a
San Miniato il 10/06/2003 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) Allo stesso
tempo invece: - nato a Napoli lo 02/04/1998 (nessuna rinuncia e
nessuna accettazione di eredità) - nato a San Miniato il 17/06/1995
(nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità) - nato a San
Miniato il 24/06/1996 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità) -
nato a San Miniato il 20/12/2005 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di
eredità) Le quote dei soggetti che hanno effettuato accettazione di eredità con beneficio di
inventario non sono definite.

Anche le formalità che non indicano espressamente l'unità oggetto di indagine (part.249 sub.7), nella
Sezione B - Immobili, colpiscono la stessa in quanto realizzata su bene a comune tra le unità indicate.

NORMATIVA URBANISTICA

Per il Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato, l'area all'interno della quale risulta inserito
il bene oggetto di esecuzione, all'interno dell'UTOE n°4 "Borghi della Piana San Romano, San Donato,
Ponte a Elsa", risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1, lett. c del D.lgs
42/2004 e ss.mm.ii. (fiumi torrenti e corsi d'acqua) e facente parte delle "Aree della trasformazione
ordinaria a prevalente destinazione residenziale" come "Edificio di valore irrilevante".

REGOLARITÀ EDILIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

Il manufatto è stato realizzato realizzato senza titolo abilitativo.

L'intero manufatto risulta abusivo e non sanabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T

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:

- **i** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
Via San Donato, n°34
56028 - San Miniato (PI)
Nata a Napoli il 06/06/1935

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

- **Proprietà 1/2)**

Unità immobiliare, ad oggi demolita, accatastata d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta.



Alla luce di quanto espresso nel quadro "Riserve e particolarità da segnalare", a riguardo del decesso del Sig. _____, della non effettuata Dichiarazione di Successione entro i termini di legge, delle rinunce e delle accettazioni di eredità effettuate o non effettuate, il sottoscritto può definire solo parzialmente la titolarità dell'immobile e i diritti di esso posti in vendita.

Ad oggi appare infatti che:

- _____ nata a Napoli lo 06/06/1935 proprietaria per 1/2 in forza di compravendita
- _____ nato a San Miniato lo 09/03/1996 (accettazione di eredità con beneficio di inventario)
- _____ nato a San Miniato lo 03/04/1998 (accettazione di eredità con beneficio di inventario)
- _____ nato a San Miniato il 10/06/2003 (accettazione di eredità con beneficio di inventario)
- _____ nato a Napoli lo 02/04/1998 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità)
- _____ nato a San Miniato il 17/06/1995 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità)
- _____ nato a San Miniato il 24/06/1996 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità)
- _____ nato a San Miniato il 20/12/2005 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità)

Le quote dei soggetti che hanno effettuato accettazione di eredità con beneficio di inventario non sono definite.

CONFINI

Unità immobiliare, ad oggi demolita, accatastata d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta.

CONSISTENZA

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Unità immobiliare, ad oggi demolita, accatastata d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/1992 al 23/10/1993		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 135 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 19 30
Dal 23/10/1993 al 17/11/2001		Catasto Terreni Fg. 5, Part. 187 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 17 90
Dal 17/11/2001 al 01/02/2005		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 249 Categoria EU Superficie catastale 00 17 90
Dal 01/02/2005 al 22/11/2011		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 249, Sub. 6 Categoria E
Dal 22/11/2011 al 16/04/2018		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 249, Sub. 8 Categoria C2 Cl.3, Cons. 64 Rendita € 178,49 Piano T

Unità immobiliare, ad oggi demolita, accatastata d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta.

Per quanto riguarda la corrispondenza della titolarità catastale con l'effettiva proprietà, solo la Sig.ra risulta soggetta a corrispondenza corretta.

Il Sig. ' è, infatti, deceduto in data 01/09/2009; ad oggi risulta catastalmente ancora intestatario per una quota pari a 1/2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	249	8		C2	3	64		178,49	T	

Corrispondenza catastale

Unità immobiliare, ad oggi demolita, accatastata d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta.

PRECISAZIONI

Unità immobiliare, ad oggi demolita, accatastata d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta.



STATO CONSERVATIVO

Unità immobiliare, ad oggi demolita, accatastata d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta.

PARTI COMUNI

Unità immobiliare, ad oggi demolita, accatastata d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Unità immobiliare, ad oggi demolita, accatastata d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione (in particolare il b.c.n.c part.249 sub.6) è gravata, e gode, di servitù di passo pedonale e carraio su striscia di terreno della larghezza di 6 m. che dalla Via San Donato va ad attestare fino alla particella 225.

Tale terreno costituisce a tutti gli effetti "strada privata" di uso comune tra i frontisti ed è posto in asse alla dividente le particelle 140, 249 sub. 6 e 189 a nord e dalle particelle 242, 422 e 92 a sud.

Detta strada privata insiste sulla corte comune (part.249 sub.6) con altre unità, per la larghezza di 3 m. e per uno sviluppo pari a tutto il fronte sud dello stesso resede. Il diritto di passo, per il resede a comune, si estende da Via San Donato a tutto il fronte della particella che attesta sulla strada privata.

Tutti i frontisti hanno diritto alla realizzazione su detta strada, di tubazioni ed impianti per l'allaccio ai pubblici servizi posti lungo Via San Donato. Le spese di manutenzione sono ripartite in parti uguali tra tutti i frontisti.

L'unità immobiliare in questione, inoltre, non risulta gravata da censi, livelli o usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Unità immobiliare, ad oggi demolita, accatastata d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Unità immobiliare, ad oggi demolita, accatastata d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 26/02/1991 al 01/09/2009		I	26/02/1991	9909	2109
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	13/03/1991	3406	2158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		San Miniato	15/03/1991	175	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Unità immobiliare, ad oggi demolita, accatastata d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita

presunta.

In data 01/09/2009 è deceduto il Sig.
presentata la Dichiarazione di Successione.

Entro i termini di legge non è stata

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno aggiornate al 20/01/2015,
sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/10/2004
Reg. gen. 18520 - Reg. part. 4689
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata
Contro
Capitale: € 200.000,00
Rogante: I
Data: 06/10/2004
N° repertorio: 71396
N° raccolta: 9944
Note: L'iscrizione risulta, inoltre, contro il Sig. _____, nato a Napoli (Na) il 24/08/1929, C.F. _____, deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2 del diritto di proprietà.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 23/11/2005
Reg. gen. 25019 - Reg. part. 6860
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa per Azioni
Contro
Capitale: € 50.000,00
Rogante:
Data: 22/11/2005
N° repertorio: 77992
N° raccolta: 10617
Note: L'iscrizione risulta, inoltre, contro il Sig. _____, nato a Napoli (Na) il 24/08/1929, C.F. _____, deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2 del diritto di proprietà.
- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Livorno il 02/08/2007
Reg. gen. 17752 - Reg. part. 5506
Quota: 1/2
Importo: € 29.152,00
A favore di Equitalia Get S.p.a.

Firmato Da: PAFPI GABRIELE Eneaso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ca194608716a370534a7ac79add059c

Capitale: € 14.576,00

Note: L'iscrizione risulta contro il Sig.

, nato a Napoli (Na) il 24/08/1929, C.F.

deceduto a San Miniato (PI) il 01/09/2009, per 1/2 del diritto di

proprietà.

- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73

Iscritto a Livorno il 11/04/2008

Reg. gen. 6486 - Reg. part. 1480

Quota: 1/2

Importo: € 30.389,68

A favore di Equitalia Get S.p.a.

Contro

Capitale: € 15.194,84

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 18/12/2013

Reg. gen. 15868 - Reg. part. 10812

Quota: 1/2

A favore di

Contro

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 19/09/2014

Reg. gen. 11382 - Reg. part. 8236

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa per Azioni

Contro I

Note: Ad oggi appare che:

- nata a Napoli lo 06/06/1935 proprietaria per 1/2 in forza di compravendita - nato a San Miniato lo 09/03/1996

(accettazione di eredità con beneficio di inventario) - nato a San Miniato

lo 03/04/1998 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) - nata a

San Miniato il 10/06/2003 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) Allo stesso

tempo invece: - nato a Napoli lo 02/04/1998 (nessuna rinuncia e

nessuna accettazione di eredità) - nato a San Miniato il 17/06/1995

(nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità) - nato a San

Miniato il 24/06/1996 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità) -

nato a San Miniato il 20/12/2005 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di

eredità) Le quote dei soggetti che hanno effettuato accettazione di eredità con beneficio di inventario non sono definite.

Unità immobiliare, ad oggi demolita, accatastata d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta.

Anche le formalità che non indicano espressamente l'unità oggetto di indagine (part.249 sub.8), nella Sezione B - Immobili, colpiscono la stessa in quanto realizzata su bene a comune tra le unità indicate.

NORMATIVA URBANISTICA

Unità immobiliare, ad oggi demolita, accatastata d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta.

Per il Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato, l'area all'interno della quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, all'interno dell'UTOE n°4 "Borghi della Piana San Romano, San Donato, Ponte a Elsa", risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1, lett. c del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii. (fiumi torrenti e corsi d'acqua) e facente parte delle "Aree della trasformazione ordinaria a prevalente destinazione residenziale" come "Edificio di valore irrilevante".



Unità immobiliare, ad oggi demolita, accatastata d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Unità immobiliare, ad oggi demolita, accatastata d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per una più semplice vendibilità si è preferito separare i beni oggetto di esecuzione in singoli lotti. La vendita dei lotti non è soggetta ad I.V.A.



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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°34, piano T-1
Abitazione di tipo civile accessibile da Via San Donato attraverso strada privata e corte a comune (part.249 sub.6), sviluppata su due piani fuori terra e posta in San Miniato, Loc. San Donato, Via San Donato n°34. Al piano terreno, dall'ingresso con scala che conduce al piano superiore, si accede a locali di sgombero adibiti però a camera, cucina con piccolo servizio igienico e soggiorno. Al piano primo, si sviluppano attorno al piano di sbarco della scala, un grande soggiorno, una seconda cucina, due ampi servizi igienici, due camere e due ripostigli di cui uno comunicante con l'unità immobiliare confinante sul lato est.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 249, Sub. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 313.027,00

Per la determinazione del valore di mercato dei beni, viene adottato il metodo della stima sintetica per valori tipici, attribuendo un prezzo per ogni mq di superficie lorda, facendo riferimento alle attuali compravendite locali per immobili con simili caratteristiche, accessori, funzionalità, ubicazione, posizione, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione generale del bene, nonché valutando alcuni elementi di riscontro quali borsini immobiliari della provincia di Pisa, eventuali diritti reali ed oneri presenti sul bene oggetto di procedura.

Per la regolarizzazione urbanistica del bene in esecuzione occorre presentare una pratica di Accertamento di Conformità. Per tale pratica, salvo formale interpello al Comune di San Miniato, si ipotizza cautelativamente una spesa, compresa di spese tecniche, pari ad € 4.000,00.

Inoltre, per lo smontaggio/demolizione di manufatti abusivi realizzati sulla corte comune, si ipotizza ulteriormente una spesa di € 1500,00 (quota parte).

Identificativo corpe	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto San Miniato (PI) - Via San Donato, n°34, piano T-1	284,57 mq	1.100,00 €/mq	€ 313.027,00	100,00	€ 313.027,00
Valore di stima:					€ 313.027,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°30, piano T-1
Abitazione di tipo civile accessibile da Via San Donato attraverso strada privata e corte a comune (part.249 sub.6), sviluppata su due piani fuori terra e posta in San Miniato, Loc. San Donato, Via San Donato n°30. Al piano terreno, dall'ingresso con scala che conduce al piano



superiore, si accede al soggiorno e conseguentemente alla cucina ed al locale igienico con disimpegno proprio. Al piano primo, si sviluppano attorno al disimpegno di sbarco della scala, due camere e due ampi servizi igienici. Si segnala la presenza di una porta di comunicazione con l'unità immobiliare confinante sul lato ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 249, Sub. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 209.495,00

Per la determinazione del valore di mercato dei beni, viene adottato il metodo della stima sintetica per valori tipici, attribuendo un prezzo per ogni mq di superficie lorda, facendo riferimento alle attuali compravendite locali per immobili con simili caratteristiche, accessori, funzionalità, ubicazione, posizione, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione generale del bene, nonché valutando alcuni elementi di riscontro quali borsini immobiliari della provincia di Pisa, eventuali diritti reali ed oneri presenti sul bene oggetto di procedura.

Per la regolarizzazione urbanistica del bene in esecuzione occorre presentare una pratica di Accertamento di Conformità. Per tale pratica, salvo formale interpello al Comune di San Miniato, si ipotizza cautelativamente una spesa, compresa di spese tecniche, pari ad € 5.000,00.

Inoltre, per lo smontaggio/demolizione di manufatti abusivi realizzati sulla corte comune, si ipotizza ulteriormente una spesa di € 1500,00 (quota parte).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terratetto San Miniato (PI) - Via San Donato, n°30, piano T-1	190,45 mq	1.100,00 €/mq	€ 209.495,00	100,00	€ 209.495,00
				Valore di stima:	€ 209.495,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°28, piano T-1
Abitazione di tipo civile accessibile da Via San Donato attraverso strada privata e corte a comune (part.249 sub.6), sviluppata su due piani fuori terra e posta in San Miniato, Loc. San Donato, Via San Donato n°28. Al piano terreno, dall'ingresso con scala che conduce al piano superiore, si accede al soggiorno ed attraverso un disimpegno alla cucina ed al w.c. Al piano primo, si sviluppano attorno al piano di sbarco della scala, tre camere e due ampi servizi igienici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 249, Sub. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 199.342,00

Per la determinazione del valore di mercato dei beni, viene adottato il metodo della stima sintetica per valori tipici, attribuendo un prezzo per ogni mq di superficie lorda, facendo riferimento alle attuali compravendite locali per immobili con simili caratteristiche, accessori, funzionalità, ubicazione, posizione, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione

generale del bene, nonché valutando alcuni elementi di riscontro quali borsini immobiliari della provincia di Pisa, eventuali diritti reali ed oneri presenti sul bene oggetto di procedura.

Inoltre, per lo smontaggio/demolizione di manufatti abusivi realizzati sulla corte comune, si ipotizza ulteriormente una spesa di € 1500,00 (quota parte).

- **Bene N° 5** - Pollaio ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T
Piccolo manufatto, adibito a pollaio-conigliera, in muratura composto da quattro locali non comunicanti, con accessi indipendenti, e con piccola loggia sull'angolo nord-ovest
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 249, Sub. 5, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 990,00

Per la determinazione del valore di mercato dei beni, viene adottato il metodo della stima sintetica per valori tipici, attribuendo un prezzo per ogni mq di superficie lorda, facendo riferimento alle attuali compravendite locali per immobili con simili caratteristiche, accessori, funzionalità, ubicazione, posizione, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione generale del bene, nonché valutando alcuni elementi di riscontro quali borsini immobiliari della provincia di Pisa, eventuali diritti reali ed oneri presenti sul bene oggetto di procedura.

Inoltre, per lo smontaggio/demolizione di manufatti abusivi realizzati sulla corte comune, si ipotizza ulteriormente una spesa di € 300,00 (quota parte).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terraletto San Miniato (PI) - Via San Donato, n°28, piano T-I	181,22 mq	1.100,00 €/mq	€ 199.342,00	100,00	€ 199.342,00
Bene N° 5 - Pollaio San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T	33,00 mq	30,00 €/mq	€ 990,00	100,00	€ 990,00
				Valore di stima:	€ 200.332,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°32, piano T
Magazzino al piano terra di maggior fabbricato, sviluppato con due locali adiacenti, accessibile da Via San Donato attraverso strada privata e corte a comune (part.249 sub.6), posto in San Miniato, Loc. San Donato, Via San Donato n°32.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 249, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 32.700,00

Per la determinazione del valore di mercato dei beni, viene adottato il metodo della stima sintetica per valori tipici, attribuendo un prezzo per ogni mq di superficie lorda, facendo riferimento alle attuali compravendite locali per immobili con simili caratteristiche, accessori, funzionalità, ubicazione, posizione, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione generale del bene, nonché valutando alcuni elementi di riscontro quali borsini immobiliari della provincia di Pisa, eventuali diritti reali ed oneri presenti sul bene oggetto di procedura.

Inoltre, per lo smontaggio/demolizione di manufatti abusivi realizzati sulla corte comune, si ipotizza ulteriormente una spesa di € 700,00 (quota parte).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Magazzino San Miniato (PI) - Via San Donato, n°32, piano T	54,50 mq	600,00 €/mq	€ 32.700,00	100,00	€ 32.700,00
Valore di stima:					€ 32.700,00

LOTTO 5

- Bene N° 6 - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato**
Terreno di forma trapezoidale, recintato sui lati nord, sud ed est, con superficie catastale di mq 400, posto in San Miniato, Loc. San Donato, via San Donato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 189 Valore di stima del bene: € 3.120,00
Per la determinazione del valore di mercato dei beni, viene adottato il metodo della stima sintetica per valori tipici, attribuendo un prezzo per ogni mq di superficie lorda, facendo riferimento alle attuali compravendite locali per immobili con simili caratteristiche, accessori, funzionalità, ubicazione, posizione, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione generale del bene, nonché valutando alcuni elementi di riscontro quali borsini immobiliari della provincia di Pisa, eventuali diritti reali ed oneri presenti sul bene oggetto di procedura.

Per la regolarizzazione urbanistica del bene in esecuzione, occorre effettuare lo smontaggio/demolizione della tettoia realizzata senza titolo abilitativo. Per tale opera si ipotizza, cautelativamente, una spesa pari ad € 2000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno San Miniato (PI) - Via San Donato	390,00 mq	8,00 €/mq	€ 3.120,00	100,00	€ 3.120,00



LOTTO 6

- **Bene N° 7** - Tettoia ubicata a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T
Manufatto, in parte tettoia in parte magazzino, realizzato senza titolo abilitativo sul resede comune (part.249 sub.6), con materiali di recupero ed in precarie condizioni manutentive. Unità immobiliare accatastata d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 249, Sub. 7, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 1.283,20

Per la determinazione del valore di mercato dei beni, viene adottato il metodo della stima sintetica per valori tipici, attribuendo un prezzo per ogni mq di superficie lorda, facendo riferimento alle attuali compravendite locali per immobili con simili caratteristiche, accessori, funzionalità, ubicazione, posizione, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione generale del bene, nonché valutando alcuni elementi di riscontro quali borsini immobiliari della provincia di Pisa, eventuali diritti reali ed oneri presenti sul bene oggetto di procedura.

Nel caso particolare è stato attribuito un valore al mq pari ad € 8,00 come per i terreni non edificabili.

Per la regolarizzazione urbanistica del bene in esecuzione, occorre effettuare lo smontaggio/demolizione del manufatto realizzato senza titolo abilitativo. Per tale opera si ipotizza, cautelativamente, una spesa pari ad € 5500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Tettoia San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T	160,40 mq	8,00 €/mq	€ 1.283,20	100,00	€ 1.283,20
Valore di stima:					€ 1.283,20

LOTTO 7

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T
Unità immobiliare, ad oggi demolita, accatastata d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 249, Sub. 8, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Unità immobiliare, ad oggi demolita, accatastata d'ufficio dalla competente Agenzia delle
Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato
la rendita presunta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Magazzino San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00	€ 0,00
Valore di stima:					€ 0,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Durante le operazioni si sono incontrate varie difficoltà ed anomalie.
In particolare risulta:

- i beni oggetto di esecuzione dal 26/02/1991, risultavano di proprietà del Sig. [redacted] e della Sig.ra [redacted] in forza di atto di compravendita Dott. [redacted] del 26/02/1991 trascritto a Livorno in data 13/03/1991 ai nn°3406/2108 e registrato a San Miniato il 15/03/1991 al n°175 serie 1V;
- in data 01/09/2009 il Sig. [redacted] è deceduto;
- ad oggi non risulta essere stata effettuata la Dichiarazione di Successione del Sig. [redacted];
- in merito, presso il Tribunale di Pisa - Sez. Distaccata di Pontedera, risultano iscritti n°2 atti di rinuncia dell'eredità (allegati), e precisamente:
 - 1) Rinuncia n°231/2010 R.N.C. dello 08/05/2010 avente come rinuncianti
 - [redacted] nato a Napoli lo 06/11/1957
 - [redacted] a San Miniato il 25/03/1991
 - [redacted] nato a San Miniato lo 05/01/1990
 - [redacted] nato a Napoli il 22/11/1959
 - [redacted] nata a Napoli il 25/03/1968
 - [redacted] nato a Napoli lo 04/01/1987
 - [redacted] e nata a San Miniato il 23/07/1985
 - [redacted] a Napoli lo 03/06/1963
 - [redacted] nato a Napoli il 25/02/1965
 - [redacted] nata a San Miniato il 12/11/1981
 - [redacted] ita a Napoli il 15/08/1989
 - 2) Rinuncia n°154/2010 R.N.C. dello 27/03/2010 avente come rinuncianti
 - [redacted] nata a Napoli lo 07/10/1961
 - [redacted] a San Miniato il 31/07/1984

- e nata a San Miniato lo 02/11/1985
- nata a Napoli lo 06/06/1935
- San Miniato lo 06/06/1988
- nata a Fucecchio il 22/07/1982
- nata a Fucecchio il 12/07/1983
- nata a Napoli il 15/09/1956

- Altresì presso il Tribunale di Pisa - Sez. Distaccata di Pontedera, risultano iscritte n°2 accettazioni di eredità con beneficio di inventario, e precisamente:

1) Accettazione n°570/2010 R.N.C. dello 01/12/2010 da parte di

- nato a Napoli lo 03/06/1963
- nato a Venosa il 31/08/1963
- in nome e per conto del figlio minore, nipote del deceduto
- nato a San Miniato lo 09/03/1996

2) Accettazione n°571/2010 R.N.C. dello 01/12/2010 da parte di

- in Marocco il 20/07/1971
- nata a Napoli il 25/03/1968
- in nome e per conto del figlio minore, nipote del deceduto
- nato a San Miniato lo 03/04/1998
- nata a San Miniato il 10/06/2003

- Le stesse accettazioni risultano Trascritte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Livorno - Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, come di seguito:

1) Accettazione di eredità con beneficio di inventario dello 02/02/2011 reg. gen. n°1679 reg. part.n° 987

- a favore
- e nato a San Miniato lo 09/03/1996
- contro
- nato a Napoli il 24/08/1929

2) Accettazione di eredità con beneficio di inventario dello 02/02/2011 reg. gen. n°1678 reg. part.n° 986

- a favore
- nato a San Miniato lo 03/04/1998
- nato a San Miniato il 10/06/2003
- contro
- nato a Napoli il 24/08/1929

- Dalle ricerche effettuate è emerso che altri soggetti inseriti nell'albero genealogico non hanno ancora effettuato né rinuncia né accettazione di eredità e precisamente i nipoti:

- e nato a Napoli lo 02/04/1998
- nato a San Miniato il 17/06/1995
- nato a San Miniato il 24/06/1996
- nato a San Miniato il 20/12/2005

Per quanto riguarda l'eventuale presentazione della Dichiarazione di Successione, da parte degli eredi o di un soggetto terzo nominato dall'Autorità Giudiziaria, il sottoscritto è in grado, solo, di ipotizzare le spese dovute alle imposte e tasse ipotecarie, catastali e di bollo pari a circa € 12.000,00.

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

Pisa, li 26/04/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it
ELENCO ALLEGATI:

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Paffi Gabriele

- ✓ Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - ATTI DI COMPRAVENDITA
- ✓ N° 3 Altri allegati - LEGITTIMITA' URBANISTICA
- ✓ N° 4 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica - CDU
- ✓ N° 6 Altri allegati - RINUNCE EREDITA'

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°34, piano T-1
Abitazione di tipo civile accessibile da Via San Donato attraverso strada privata e corte a comune (part.249 sub.6), sviluppata su due piani fuori terra e posta in San Miniato, Loc. San Donato, Via San Donato n°34. Al piano terreno, dall'ingresso con scala che conduce al piano superiore, si accede a locali di sgombero adibiti però a camera, cucina con piccolo servizio igienico e soggiorno. Al piano primo, si sviluppano attorno al piano di sbarco della scala, un grande soggiorno, una seconda cucina, due ampi servizi igienici, due camere e due ripostigli di cui uno comunicante con l'unità immobiliare confinante sul lato est. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 249, Sub. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Per il Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato, il fabbricato all'interno del quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, all'interno dell'UTOE n°4 "Borghi della Piana San Romano, San Donato, Ponte a Elsa", risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1, lett. c del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii. (fiumi torrenti e corsi d'acqua) e facente parte delle "Aree della trasformazione ordinaria a prevalente destinazione residenziale" come "Edificio di valore irrilevante".

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°30, piano T-1
Abitazione di tipo civile accessibile da Via San Donato attraverso strada privata e corte a comune (part.249 sub.6), sviluppata su due piani fuori terra e posta in San Miniato, Loc. San Donato, Via San Donato n°30. Al piano terreno, dall'ingresso con scala che conduce al piano superiore, si accede al soggiorno e conseguentemente alla cucina ed al locale igienico con disimpegno proprio. Al piano primo, si sviluppano attorno al disimpegno di sbarco della scala, due camere e due ampi servizi igienici. Si segnala la presenza di una porta di comunicazione con l'unità immobiliare confinante sul lato ovest. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 249, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Per il Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato, il fabbricato all'interno del quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, all'interno dell'UTOE n°4 "Borghi della Piana San Romano, San Donato, Ponte a Elsa", risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1, lett. c del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii. (fiumi torrenti e corsi d'acqua) e facente parte delle "Aree della trasformazione ordinaria a prevalente destinazione residenziale" come "Edificio di valore irrilevante".

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terratetto ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°28, piano T-1
Abitazione di tipo civile accessibile da Via San Donato attraverso strada privata e corte a comune (part.249 sub.6), sviluppata su due piani fuori terra e posta in San Miniato, Loc. San Donato, Via San Donato n°28. Al piano terreno, dall'ingresso con scala che conduce al piano superiore, si accede al soggiorno ed attraverso un disimpegno alla cucina ed al w.c. Al piano primo, si sviluppano attorno al piano di sbarco della scala, tre camere e due ampi servizi igienici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 249, Sub. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Per il Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato, il fabbricato all'interno del quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, all'interno dell'UTOE n°4 "Borghi della Piana San Romano, San Donato, Ponte a Elsa", risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1, lett. c del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii. (fiumi torrenti e corsi d'acqua) e facente parte delle "Aree della trasformazione ordinaria a prevalente destinazione residenziale" come "Edificio di valore irrilevante".

- **Bene N° 5** - Pollaio ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T
Piccolo manufatto, adibito a pollaio-conigliera, in muratura composto da quattro locali non comunicanti, con accessi indipendenti, e con piccola loggia sull'angolo nord-ovest. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 249, Sub. 5, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Per il Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato, il fabbricato all'interno del quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, all'interno dell'UTOE n°4 "Borghi della Piana San Romano, San Donato, Ponte a Elsa", risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1, lett. c del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii. (fiumi torrenti e corsi d'acqua) e facente parte delle "Aree della trasformazione ordinaria a prevalente destinazione residenziale".

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, n°32, piano T
Magazzino al piano terra di maggior fabbricato, sviluppato con due locali adiacenti, accessibile da Via San Donato attraverso strada privata e corte a comune (part.249 sub.6), posto in San Miniato, Loc. San Donato, Via San Donato n°32. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 249, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Per il Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato, il fabbricato all'interno del quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, all'interno dell'UTOE n°4 "Borghi della Piana San Romano, San Donato, Ponte a Elsa", risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1, lett. c del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii. (fiumi torrenti e corsi d'acqua) e facente parte delle "Aree della trasformazione ordinaria a prevalente destinazione residenziale" come "Edificio di valore irrilevante".

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato
Terreno di forma trapezoidale, recintato sui lati nord, sud ed est, con superficie catastale di mq 400, posto in San Miniato, Loc. San Donato, via San Donato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 189
Destinazione urbanistica: Per il Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato, il fabbricato all'interno del quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, all'interno dell'UTOE n°4 "Borghi della Piana San Romano, San Donato, Ponte a Elsa", risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1, lett. c del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii. (fiumi torrenti e corsi d'acqua) e facente parte delle "Aree della trasformazione ordinaria - Aree di consolidamento del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale".

LOTTO 6

- **Bene N° 7** - Tettoia ubicata a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T
Manufatto, in parte tettoia in parte magazzino, realizzato senza titolo abilitativo sul resede comune (part.249 sub.6), con materiali di recupero ed in precarie condizioni manutentive. Unità immobiliare accatastata d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 249, Sub. 7, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Per il Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato, l'area all'interno della quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, all'interno dell'UTOE n°4 "Borghi della Piana San Romano, San Donato, Ponte a Elsa", risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1, lett. c del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii. (fiumi torrenti e corsi d'acqua) e facente parte delle "Aree della trasformazione ordinaria a prevalente destinazione residenziale" come "Edificio di valore irrilevante".

LOTTO 7

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T
Unità immobiliare, ad oggi demolita, accatastata d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 249, Sub. 8, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Unità immobiliare, ad oggi demolita, accatastata d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta. Per il Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato, l'area all'interno della quale risulta inserito il bene oggetto di esecuzione, all'interno dell'UTOE n°4 "Borghi della Piana San Romano, San Donato, Ponte a Elsa", risulta soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1, lett. c del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii. (fiumi torrenti e corsi d'acqua) e facente parte delle "Aree della trasformazione ordinaria a prevalente destinazione residenziale" come "Edificio di valore irrilevante".



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 292/2014 DEL R.G.E.**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via San Donato, n°34, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 249, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	284,57 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo generale sufficiente. All'esterno, il resede comune, è in cattive condizioni.		
Descrizione:	Abitazione di tipo civile accessibile da Via San Donato attraverso strada privata e corte a comune (part.249 sub.6), sviluppata su due piani fuori terra e posta in San Miniato, Loc. San Donato, Via San Donato n°34. Al piano terreno, dall'ingresso con scala che conduce al piano superiore, si accede a locali di sgombero adibiti però a camera, cucina con piccolo servizio igienico e soggiorno. Al piano primo, si sviluppano attorno al piano di sbarco della scala, un grande soggiorno, una seconda cucina, due ampi servizi igienici, due camere e due ripostigli di cui uno comunicante con l'unità immobiliare confinante sul lato est.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla esecutata Sig.ra		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terratetto			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via San Donato, n°30, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 249, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	190,45 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo generale sufficiente. All'esterno, il resede comune, è in cattive condizioni.		
Descrizione:	Abitazione di tipo civile accessibile da Via San Donato attraverso strada privata e corte a comune (part.249 sub.6), sviluppata su due piani fuori terra e posta in San Miniato, Loc. San Donato, Via San Donato n°30. Al piano terreno, dall'ingresso con scala che conduce al piano superiore, si accede al soggiorno e conseguentemente alla cucina ed al locale igienico con disimpegno proprio. Al piano primo, si sviluppano attorno al disimpegno di sbarco della scala, due camere e due ampi servizi igienici. Si segnala la presenza di una porta di comunicazione con l'unità immobiliare confinante sul lato ovest.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata Sig. ¹ gratuito senza contratto, dai Sigg. ² e ³ e, in comodato d'uso, rispettivamente figlio, nuora dell'esecutata		

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 5ca19f469b7b370534a7ac78ad0889c

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**



	Sig.ra	e padre e madre dell'esecutato Sig.
--	--------	-------------------------------------

LOTTO 3

Bene N° 3 - Terratetto			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via San Donato, n°28, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 249, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	181,22 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo generale sufficiente. All'esterno, il resede comune, è in cattive condizioni.		
Descrizione:	Abitazione di tipo civile accessibile da Via San Donato attraverso strada privata e corte a comune (part.249 sub.6), sviluppata su due piani fuori terra e posta in San Miniato, Loc. San Donato, Via San Donato n°28. Al piano terreno, dall'ingresso con scala che conduce al piano superiore, si accede al soggiorno ed attraverso un disimpegno alla cucina ed al w.c. Al piano primo, si sviluppano attorno al piano di sbarco della scala, tre camere e due ampi servizi igienici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 5 - Pollaio			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Pollaio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 249, Sub. 5, Categoria C2	Superficie	33,00 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo generale pessimo. All'esterno, il resede comune, è in cattive condizioni.		
Descrizione:	Piccolo manufatto, adibito a pollaio-conigliera, in muratura composto da quattro locali non comunicanti, con accessi indipendenti, e con piccola loggia sull'angolo nord-ovest.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta utilizzato dalla esecutata Sig.ra		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Magazzino	
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via San Donato, n°32, piano T



Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 249, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	54,50 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo interno sufficiente. All'esterno, il resede comune, è in cattive condizioni.		
Descrizione:	Magazzino al piano terra di maggior fabbricato, sviluppato con due locali adiacenti, accessibile da Via San Donato attraverso strada privata e corte a comune (part.249 sub.6), posto in San Miniato, Loc. San Donato, Via San Donato n°32.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta utilizzato dalla esecutata Sig.ra		

LOTTO 5

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via San Donato		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 189	Superficie	390,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta, ad oggi, un'area di deposito materiali recintato, sui confini sud ed est, da una rete metallica coperta da telo ombreggiante.		
Descrizione:	Terreno di forma trapezoidale, recintato sui lati nord, sud ed est, con superficie catastale di mq 400, posto in San Miniato, Loc. San Donato, via San Donato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla esecutata Sig.ra		

LOTTO 6

Bene N° 7 - Tettoia			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 249, Sub. 7, Categoria C2	Superficie	160,40 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo pessimo.		
Descrizione:	Manufatto, in parte tettoia in parte magazzino, realizzato senza titolo abilitativo sul resede comune (part.249 sub.6), con materiali di recupero ed in precarie condizioni manutentive. Unità immobiliare accatastata d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi		

	Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	L'immobile risulta utilizzato dalla esecutata Sig.ra

LOTTO 7

Bene N° 8 - Magazzino			
Ubicazione:	San Miniato (PI) - Via San Donato, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 249, Sub. 8, Categoria C2		
Stato conservativo:	Unità immobiliare, ad oggi demolita, accatastata d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta.		
Descrizione:	Unità immobiliare, ad oggi demolita, accatastata d'ufficio dalla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali, che ne ha anche determinato la rendita presunta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBA/PEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 5ca1d46087bd70534a7ac79addd85c



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, N°34, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Livorno il 07/10/2004

Reg. gen. 18520 - Reg. part. 4689

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata

Contro _____ a

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Rogante:

Data: 06/10/2004

N° repertorio: 71396

N° raccolta: 9944

Note: L'iscrizione risulta, inoltre, contro il Sig. _____ e, nato a Napoli (Na) il 24/08/1929, C.F. _____, deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2 del diritto di proprietà.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Livorno il 23/11/2005

Reg. gen. 25019 - Reg. part. 6860

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa per Azioni

Contro _____

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Rogante:

Data: 22/11/2005

N° repertorio: 77992

N° raccolta: 10617

Note: L'iscrizione risulta, inoltre, contro il Sig. _____, nato a Napoli (Na) il 24/08/1929, C.F. _____, deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2 del diritto di proprietà.

- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73

Iscritto a Livorno il 02/08/2007

Reg. gen. 17752 - Reg. part. 5506

Quota: 1/2

Importo: € 29.152,00

A favore di Equitalia Get S.p.a.

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 14.576,00

Note: L'iscrizione risulta contro il Sig. _____

_____ nato a Napoli (Na) il 24/08/1929, C.F. _____

leceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2 del diritto di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

proprietà.

- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73

Iscritto a Livorno il 11/04/2008

Reg. gen. 6486 - Reg. part. 1480

Quota: 1/2

Importo: € 30.389,68

A favore di Equitalia Get S.p.a.

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 15.194,84

Trascrizioni
ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 18/12/2013

Reg. gen. 15868 - Reg. part. 10812

Quota: 1/2

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 19/09/2014

Reg. gen. 11382 - Reg. part. 8236

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa per Azioni

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Ad oggi appare che:

- nata a Napoli lo 06/06/1935 proprietaria per 1/2 in forza di compravendita - nato a San Miniato lo 09/03/1996

(accettazione di eredità con beneficio di inventario) - e nato a San Miniato

lo 03/04/1998 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) - nata a

San Miniato il 10/06/2003 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) Allo stesso

tempo invece: - nato a Napoli lo 02/04/1998 (nessuna rinuncia e

nessuna accettazione di eredità) - to a San Miniato il 17/06/1995

(nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità) - nato a San

Miniato il 24/06/1996 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità) -

nato a San Miniato il 20/12/2005 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di

eredità) Le quote dei soggetti che hanno effettuato accettazione di eredità con beneficio di

inventario non sono definite.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, N°30, PIANO T-
1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Livorno il 07/10/2004

Reg. gen. 18520 - Reg. part. 4689

Quota: 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Importo: € 400.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa a Responsabilità

Limitata

Contro

Capitale: € 200.000,00

Rogante

Data: 06/10/2004

N° repertorio: 71396

N° raccolta: 9944

Note: L'iscrizione risulta, inoltre, contro il Sig. , nato a Napoli (Na) il 24/08/1929, C.F. , deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2 del diritto di proprietà.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Livorno il 23/11/2005

Reg. gen. 25019 - Reg. part. 6860

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa per Azioni

Contro

Capitale: € 50.000,00

Rogante:

Data: 22/11/2005

N° repertorio: 77992

N° raccolta: 10617

Note: L'iscrizione risulta, inoltre, contro il Sig. , nato a Napoli (Na) il 24/08/1929, C.F. , deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2 del diritto di proprietà.

- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73

Iscritto a Livorno il 02/08/2007

Reg. gen. 17752 - Reg. part. 5506

Quota: 1/2

Importo: € 29.152,00

A favore di Equitalia Get S.p.a.

Capitale: € 14.576,00

Note: L'iscrizione risulta contro il Sig. , nato a Napoli (Na) il 24/08/1929, C.F. , deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2 del diritto di proprietà.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 18/12/2013

Reg. gen. 15868 - Reg. part. 10812

Quota: 1/2

A favore di

Contro

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 19/09/2014

Reg. gen. 11382 - Reg. part. 8236

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa per Azioni

Contro

Note: Ad oggi appare che: - nata a Napoli lo 06/06/1935 proprietaria per 1/2 in forza di compravendita - e nato a San Miniato lo 09/03/1996 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) - e nato a San Miniato lo 03/04/1998 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) - e nata a San Miniato il 10/06/2003 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) Allo stesso tempo invece: - nato a Napoli lo 02/04/1998 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità) - nato a San Miniato il 17/06/1995 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità) - e nato a San Miniato il 24/06/1996 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità) - e nato a San Miniato il 20/12/2005 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità) Le quote dei soggetti che hanno effettuato accettazione di eredità con beneficio di inventario non sono definite.

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, N°28, PIANO T-1

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
 Iscritto a Livorno il 07/10/2004
 Reg. gen. 18520 - Reg. part. 4689
 Quota: 1/1
 Importo: € 400.000,00
 A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata
 Contro
 Capitale: € 200.000,00
 Rogante:
 Data: 06/10/2004
 N° repertorio: 71396
 N° raccolta: 9944
 Note: L'iscrizione risulta, inoltre, contro il Sig. , nato a Napoli (Na) il 24/08/1929, C.F. deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2 del diritto di proprietà.
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
 Iscritto a Livorno il 23/11/2005
 Reg. gen. 25019 - Reg. part. 6860
 Quota: 1/1
 Importo: € 100.000,00
 A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa per Azioni
 Contro
 Capitale: € 50.000,00
 Rogante:
 Data: 22/11/2005
 N° repertorio: 77992
 N° raccolta: 10617
 Note: L'iscrizione risulta, inoltre, contro il Sig. , nato a Napoli (Na) il 24/08/1929, C.F. deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2 del diritto di proprietà.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 18/12/2013

Reg. gen. 15868 - Reg. part. 10812

Quota: 1/2

A favore di I

Contro

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 19/09/2014

Reg. gen. 11382 - Reg. part. 8236

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa per Azioni

Contro

Note: Ad oggi appare che: - nata a Napoli lo 06/06/1935 proprietaria per

1/2 in forza di compravendita - nato a San Miniato lo 09/03/1996

(accettazione di eredità con beneficio di inventario) - nato a San Miniato

lo 03/04/1998 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) - nata a

San Miniato il 10/06/2003 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) Allo stesso

tempo invece: - nato a Napoli lo 02/04/1998 (nessuna rinuncia e

nessuna accettazione di eredità) - nato a San Miniato il 17/06/1995

(nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità) - nato a San

Miniato il 24/06/1996 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità) -

nato a San Miniato il 20/12/2005 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di

eredità) Le quote dei soggetti che hanno effettuato accettazione di eredità con beneficio di

inventario non sono definite.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, N° 32, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Livorno il 07/10/2004

Reg. gen. 18520 - Reg. part. 4689

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa a Responsabilità

Limitata

Contro

Capitale: € 200.000,00

Rogante:

Data: 06/10/2004

N° repertorio: 71396

N° raccolta: 9944

Note: L'iscrizione risulta, inoltre, contro il Sig.

24/08/1929, C.F.

del diritto di proprietà.

deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Livorno il 23/11/2005



Reg. gen. 25019 - Reg. part. 6860

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa per Azioni

Contro

Capitale: € 50.000,00

Rogante:

Data: 22/11/2005

N° repertorio: 77992

N° raccolta: 10617

Note: L'iscrizione risulta, inoltre, contro il Sig. _____, nato a Napoli (Na) il 24/08/1929, C.F. _____ deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2 del diritto di proprietà.

- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73

Iscritto a Livorno il 02/08/2007

Reg. gen. 17752 - Reg. part. 5506

Quota: 1/2

Importo: € 29.152,00

A favore di Equitalia Get S.p.a.

Capitale: € 14.576,00

Note: L'iscrizione risulta contro il Sig. _____, nato a Napoli (Na) il 24/08/1929, C.F. _____ deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2 del diritto di

proprietà.

- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73

Iscritto a Livorno il 11/04/2008

Reg. gen. 6486 - Reg. part. 1480

Quota: 1/2

Importo: € 30.389,68

A favore di Equitalia Get S.p.a.

Contro

Capitale: € 15.194,84

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 18/12/2013

Reg. gen. 15868 - Reg. part. 10812

Quota: 1/2

A favore di

Contro

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 19/09/2014

Reg. gen. 11382 - Reg. part. 8236

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa per Azioni

Contro Di

Note: Ad oggi appare che: _____ ita a Napoli il 02/04/1998, 35 proprietaria per 1/2 in forza di compravendita _____ nato a San Miniato il 09/03/1996 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) _____ nato a San Miniato il 03/04/1998 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) _____ nata a San Miniato il 10/06/2003 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) Allo stesso tempo invece: _____ ato a Napoli il 02/04/1998 (nessuna rinuncia e

nessuna accettazione di eredità) - nato a San Miniato il 17/06/1995
(nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità) - e nato a San
Miniato il 24/06/1996 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità)
nato a San Miniato il 20/12/2005 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di
eredità) Le quote dei soggetti che hanno effettuato accettazione di eredità con beneficio di
inventario non sono definite.

BENE N° 5 - POLLAIO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/10/2004
Reg. gen. 18520 - Reg. part. 4689
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata
Contro
Capitale: € 200.000,00
Rogante:
Data: 06/10/2004
N° repertorio: 71396
N° raccolta: 9944
Note: L'iscrizione risulta, inoltre, contro il Sig. nato a Napoli (Na) il
24/08/1929, C.F. deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2
del diritto di proprietà.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 23/11/2005
Reg. gen. 25019 - Reg. part. 6860
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa per Azioni
Contro
Capitale: € 50.000,00
Rogante:
Data: 22/11/2005
N° repertorio: 77992
N° raccolta: 10617
Note: L'iscrizione risulta, inoltre, contro il Sig. nato a Napoli (Na) il
24/08/1929, C.F. deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2
del diritto di proprietà.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Livorno il 18/12/2013
Reg. gen. 15868 - Reg. part. 10812
Quota: 1/2

Firmato Da: PAFFI GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ca18f669879c37053a7ac78add80bc

A favore di
Contro

• **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 19/09/2014

Reg. gen. 11382 - Reg. part. 8236

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa per Azioni

Contro

Note: Ad oggi appare che: - - - - - nata a Napoli lo 06/06/1935 proprietaria per

1/2 in forza di compravendita - - - - - nato a San Miniato lo 09/03/1996

(accettazione di eredità con beneficio di inventario) - - - - - nato a San Miniato

lo 03/04/1998 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) - - - - - nata a

San Miniato il 10/06/2003 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) Allo stesso

tempo invece: - - - - - nato a Napoli lo 02/04/1998 (nessuna rinuncia e

nessuna accettazione di eredità) - - - - - nato a San Miniato il 17/06/1995

(nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità) - - - - - nato a San

Miniato il 24/06/1996 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità) - - - - -

nato a San Miniato il 20/12/2005 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di

eredità) Le quote dei soggetti che hanno effettuato accettazione di eredità con beneficio di

inventario non sono definite.

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

Iscrizioni

• **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73

Iscritto a Livorno il 02/08/2007

Reg. gen. 17752 - Reg. part. 5506

Quota: 1/1

Importo: € 29.152,00

A favore di Equitalia Get S.p.a.

Capitale: € 14.576,00

Note: L'iscrizione risulta contro il Sig. - - - - - nato a Napoli (Na) il 24/08/1929, C.F.

- - - - - , deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/1 del diritto di

proprietà.

Trascrizioni

• **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 19/09/2014

Reg. gen. 11382 - Reg. part. 8236

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa per Azioni

Contro

Note: Ad oggi appare che: - - - - - nato a San Miniato lo 09/03/1996

(accettazione di eredità con beneficio di inventario) - - - - - nato a San Miniato

lo 03/04/1998 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) - - - - - nata a

San Miniato il 10/06/2003 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) Allo stesso

tempo invece: - - - - - nato a Napoli lo 02/04/1998 (nessuna rinuncia e

nessuna accettazione di eredità) - - - - - nato a San Miniato il 17/06/1995

(nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità) - nato a San Miniato il 24/06/1996 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità) - e nato a San Miniato il 20/12/2005 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità) Le quote dei soggetti che hanno effettuato accettazione di eredità con beneficio di inventario non sono definite.

BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 07/10/2004
Reg. gen. 18520 - Reg. part. 4689
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata
Contro
Capitale: € 200.000,00
Rogante
Data: 06/10/2004
N° repertorio: 71396
N° raccolta: 9944
Note: L'iscrizione risulta, inoltre, contro il Sig. nato a Napoli (Na) il 24/08/1929, C.F. deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2 del diritto di proprietà.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 23/11/2005
Reg. gen. 25019 - Reg. part. 6860
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa per Azioni
Contro
Capitale: € 50.000,00
Rogante
Data: 22/11/2005
N° repertorio: 77992
N° raccolta: 10617
Note: L'iscrizione risulta, inoltre, contro il Sig. a Napoli (Na) il 24/08/1929, C.F. deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2 del diritto di proprietà.
- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Livorno il 02/08/2007
Reg. gen. 17752 - Reg. part. 5506
Quota: 1/2
Importo: € 29.152,00
A favore di Equitalia Get S.p.a.
Capitale: € 14.576,00
Note: L'iscrizione risulta contro il Sig. nato a Napoli (Na) il 24/08/1929, C.F.

deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2 del diritto di

proprietà.

- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73

Iscritto a Livorno il 11/04/2008

Reg. gen. 6486 - Reg. part. 1480

Quota: 1/2

Importo: € 30.389,68

A favore di Equitalia Get S.p.a.

Contro

Capitale: € 15.194,84

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 18/12/2013

Reg. gen. 15868 - Reg. part. 10812

Quota: 1/2

A favore di

Contro

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 19/09/2014

Reg. gen. 11382 - Reg. part. 8236

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa per Azioni

Contro

Note: Ad oggi appare che:

1/2 in forza di compravendita

(accettazione di eredità con beneficio di inventario)

lo 03/04/1998 (accettazione di eredità con beneficio di inventario)

San Miniato il 10/06/2003 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) Allo stesso

tempo invece:

nessuna accettazione di eredità)

(nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità)

Miniato il 24/06/1996 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità)

ato a San Miniato il 20/12/2005 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di

eredità) Le quote dei soggetti che hanno effettuato accettazione di eredità con beneficio di inventario non sono definite.

Napoli lo 06/06/1935 proprietaria per
a San Miniato lo 09/03/1996

ato a San Miniato

ta a

ato a Napoli lo 02/04/1998 (nessuna rinuncia e

to a San Miniato il 17/06/1995

nato a San

nato a San

nato a San

nato a San

nato a San

nato a San

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA SAN DONATO, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Livorno il 07/10/2004

Reg. gen. 18520 - Reg. part. 4689

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa a Responsabilità

Limitata

Contro

Capitale: € 200.000,00

Rogante:

Data: 06/10/2004

N° repertorio: 71396

N° raccolta: 9944

Note: L'iscrizione risulta, inoltre, contro il Sig. _____ nato a Napoli (Na) il
24/08/1929, C.F. _____ deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2
del diritto di proprietà.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Livorno il 23/11/2005

Reg. gen. 25019 - Reg. part. 6860

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa per Azioni

Contro

Capitale: € 50.000,00

Rogante

Data: 22/11/2005

N° repertorio: 77992

N° raccolta: 10617

Note: L'iscrizione risulta, inoltre, contro il Sig. _____ e, nato a Napoli (Na) il
24/08/1929, C.F. _____ deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2
del diritto di proprietà.

- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73

Iscritto a Livorno il 02/08/2007

Reg. gen. 17752 - Reg. part. 5506

Quota: 1/2

Importo: € 29.152,00

A favore di Equitalia Get S.p.a.

Capitale: € 14.576,00

Note: L'iscrizione risulta contro il Sig. _____ nato a Napoli (Na) il 24/08/1929, C.F. _____
deceduto a San Miniato (Pi) il 01/09/2009, per 1/2 del diritto di
proprietà.

- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73

Iscritto a Livorno il 11/04/2008

Reg. gen. 6486 - Reg. part. 1480

Quota: 1/2

Importo: € 30.389,68

A favore di Equitalia Get S.p.a.

Contro

Capitale: € 15.194,84

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 18/12/2013

Reg. gen. 15868 - Reg. part. 10812

Quota: 1/2

A favore di

Contro

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 19/09/2014



Reg. gen. 11382 - Reg. part. 8236

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Società Cooperativa per Azioni

Contro

Note: Ad oggi appare che: - nato a Napoli lo 06/06/1935 proprietaria per

1/2 in forza di compravendita - nato a San Miniato lo 09/03/1996

(accettazione di eredità con beneficio di inventario) - nato a San Miniato

lo 03/04/1998 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) - nata a

San Miniato il 10/06/2003 (accettazione di eredità con beneficio di inventario) Allo stesso

tempo invece: - nato a Napoli lo 07/04/1998 (nessuna rinuncia e

nessuna accettazione di eredità) - nato a San Miniato il 17/06/1995

(nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità) - e nato a San

Miniato il 24/06/1996 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di eredità)

nato a San Miniato il 20/12/2005 (nessuna rinuncia e nessuna accettazione di

eredità) Le quote dei soggetti che hanno effettuato accettazione di eredità con beneficio di

inventario non sono definite.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

