

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Macchioni Tiziano, nell'Esecuzione Immobiliare 160/2019 del R.G.E.

promossa da

**XXXXXXXXXX**

*Codice fiscale: XXXXXXXX*

*PIAZZA XXXXXX, X*

*XXXXX - XXXX (XX)*

contro

**XXXXX**

*Codice fiscale: XXXXXXXX*

*Nata a XXXXXXX il XX/XX/XXXX*

**XXXXX**

*Codice fiscale: XXXXXXXX*

*Nato a XXXXXXX il XX/XX/XXXX*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Cavane, 2 , Loc. La Catena, piano T .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, piano T.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Cavane, 2 , Loc. La Catena, piano T...4	
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, piano T.....	4
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Cavane, 2 , Loc. La Catena, piano T...5	
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, piano T .....	5
Confini .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Cavane, 2 , Loc. La Catena, piano T...6	
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, piano T.....	6
Consistenza .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Cavane, 2 , Loc. La Catena, piano T...6	
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, piano T .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Cavane, 2 , Loc. La Catena, piano T...7	
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, piano T.....	7
Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Cavane, 2 , Loc. La Catena, piano T...7	
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, piano T .....	8
Patti .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Cavane, 2 , Loc. La Catena, piano T...8	
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, piano T.....	8
Stato conservativo.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Cavane, 2 , Loc. La Catena, piano T...8	
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, piano T .....	8

Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Cavane, 2 , Loc. La Catena, piano T...	8
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, piano T.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Cavane, 2 , Loc. La Catena, piano T...	9
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, piano T.....	9
Stato di occupazione .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Cavane, 2 , Loc. La Catena, piano T...	9
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, piano T.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Cavane, 2 , Loc. La Catena, piano T	10
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, piano T.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Cavane, 2 , Loc. La Catena, piano T	10
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, piano T.....	11
Normativa urbanistica.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Cavane, 2 , Loc. La Catena, piano T	11
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, piano T.....	11
Regolarità edilizia.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Cavane, 2 , Loc. La Catena, piano T	11
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, piano T.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Cavane, 2 , Loc. La Catena, piano T	12
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, piano T.....	12
Stima / Formazione lotti .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 160/2019 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 79.000,00</b> .....	15

## INCARICO

---

All'udienza del 12/09/2019, il sottoscritto Geom. Macchioni Tiziano, con studio in Via Giovanni Verga, 6 - 56021 - Cascina (PI), email tizianomacchioni@gmail.com, PEC tiziano.macchioni@geopec.it, Tel. 347 5143615, Fax 050 46430, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/09/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Cavane, 2 , Loc. La Catena, piano T
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, piano T

## DESCRIZIONE

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CAVANE, 2 , LOC. LA CATENA, PIANO T**

---

Appartamento per civile abitazione disposto su un solo piano fuori terra con annesso un piccolo resede esclusivo.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, PIANO T**

---

Piccola area scoperta adibita a marciapiede.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Cavane, 2 , Loc. La Catena, piano T
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CAVANE, 2 , LOC. LA CATENA, PIANO T**

---

Documentazione completa.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, PIANO T**

---

Vedi quando esposto allo stesso paragrafo per il Bene n° 1.

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CAVANE, 2 , LOC. LA CATENA, PIANO T**

---

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

- XXXXXXXX (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: XXXXXXXX  
Nata a XXXXXX il XX/XX/XXXX
- XXXXXXXX (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: XXXXXXXX  
Nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX

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

- XXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
- XXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

Si precisa che in data 16/11/2005 i signori hanno acquistato l'unità immobiliare in regime di comunione dei beni. L'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di San Miniato, con provvedimento del tribunale del 04/11/2014 N.G.R. 4412/2014, riporta che è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, PIANO T**

---

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

- XXXXXXXX (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: XXXXXXXX  
Nata a XXXXXX il XX/XX/XXXX
- XXXXXXXX (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: XXXXXXXX  
Nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX

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

- XXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
- XXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

Vedi quando esposto allo stesso paragrafo per il Bene n° 1.

## CONFINI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CAVANE, 2 , LOC. LA CATENA, PIANO T**

L'unità immobiliare posta al piano terra confina a sud con Via Tosco romagnola est, Loc. La Catena, ad ovest con via Cavane, a nord con proprietà Toni Carla, ad est con proprietà D'Attoma Francesco, Italiano Angelina, Sala Dumitra Adina e Sala Istvan Marius, salvo se altri.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, PIANO T**

L'unità immobiliare posta al piano terra confina a sud con Via Tosco romagnola est, Loc. La Catena, ad ovest con via Cavane, a nord con resede di cui al Bene n. 1, ad est con altra porzione di marciapiede di proprietà D'Attoma Francesco e Italiano Angelina, salvo se altri.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CAVANE, 2 , LOC. LA CATENA, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	47,87 mq	58,29 mq	1,00	58,29 mq	2,93 m	TERRA
CORTILE ESCLUSIVO	27,91 mq	27,91 mq	0,18	5,02 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>63,31 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>63,31 mq</b>		

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area scoperta	2,23 mq	2,23 mq	0,10	0,22 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>0,22 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>0,22 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CAVANE, 2 , LOC. LA CATENA, PIANO T**

---

Al ventennio le unità immobiliari pignorate facevano parte della maggior consistenza rappresentata da porzione dei sub 1, 2 e 3 della particella 100 del Foglio 15 (All. 2). Con Denuncia di Variazione del 19/10/2005, protocollo n. PI0116740, in atti dal 19/10/2005 (n. 10369.1/2005), per diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione, dalla precedente consistenza sono state originate, fra le altre, l'attuale particella 100 sub 6 (area urbana) e la particella 100 sub 7 (abitazione civile).

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, PIANO T**

---

Vedi quando esposto allo stesso paragrafo per il Bene n° 1.

## DATI CATASTALI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CAVANE, 2 , LOC. LA CATENA, PIANO T**

---

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	15	100	7	U	A2	2	3,5	62 mq	272,04 €	T		

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria in atti (All. 3) è sostanzialmente corrispondente all'ingombro dell'unità immobiliare ma ci sono piccole differenze fra lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica in quanto non risulta indicata una spalletta interna alla camera matrimoniale e l'altezza utile risulta di ml 2,93 anziché di ml 3,00 (come riportato in planimetria). Inoltre non risulta rappresentato il piccolo ripostiglio ricavato chiudendo con dei pannelli di legno lo spazio sotto la scala esterna di accesso al piano primo (tale pannellatura si considera comunque da rimuovere).

Si segnala che nell'attuale elaborato planimetrico in atti, protocollo n. PI0038784 del 05/07/2019, è erroneamente rappresentata parte del resede esclusivo del sub 7. Ai fini della corretta individuazione dell'ingombro del resede del sub 7 va preso come riferimento l'elaborato con protocollo n. PI0116740 del 19/10/2005. Il sottoscritto non ha provveduto alla presentazione di un elaborato planimetrico aggiornato poiché l'errore è irrilevante ai fini della vendita che si riferirà alla consistenza rappresentata nelle planimetrie catastali, ma resta a disposizione per provvedere a tale adempimento qualora fosse ritenuto necessario.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, PIANO T**

---

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	15	100	6	U	F1		2	2 mq	0 €	T		

**Corrispondenza catastale**

L'elaborato planimetrico in atti rappresenta correttamente l'area occupata dal sub 6 (All. 4).

**PATTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CAVANE, 2 , LOC. LA CATENA, PIANO T**

---

Dalla consultazione della certificazione notarile e della visura catastale non sono emersi vincoli e atti di questa natura a carico dei beni pignorati.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, PIANO T**

---

Vedi quanto esposto allo stesso paragrafo per il bene n° 1.

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CAVANE, 2 , LOC. LA CATENA, PIANO T**

---

Al momento del sopralluogo i beni oggetto di pignoramento si presentavano in buono stato di manutenzione e conservazione, tuttavia gli intonaci esterni fino ad un'altezza da terra di circa 40 cm presentavano tracce di deterioramento dovuto a probabile umidità di risalita (All. 1).

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, PIANO T**

---

Vedi quanto esposto allo stesso paragrafo per il bene n° 1.

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

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CAVANE, 2 , LOC. LA CATENA, PIANO T**

---

Dalla consultazione della certificazione notarile non risultano trascrizioni di servitù attive o passive, ne' altri contratti quali censi, livelli o usi civici.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, PIANO T**

---

Vedi quanto esposto allo stesso paragrafo per il bene n° 1.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CAVANE, 2 , LOC. LA CATENA, PIANO T**

---

L'abitazione si trova al piano terra di un maggior fabbricato di complessivi due piani fuori terra, in buono stato di manutenzione complessiva. Il fabbricato è dotato di piccoli resedi esterni esclusivi che consentono l'accesso indipendente alle varie unità abitative. L'edificio è realizzato in muratura mista intonacata a civile in buone condizioni e copertura inclinata a padiglione. L'unità immobiliare è prevalentemente orientata a sud. L'altezza utile dell'appartamento è di ml 2.93, le pareti interne di cui alcune realizzate in muratura portante, sono intonacate al civile e tinteggiate. L'ingresso dell'appartamento avviene da un cancello pedonale su via Cavane, passando attraverso un piccolo resede esclusivo. L'appartamento è composto da un soggiorno con locale cottura, disimpegno, bagno, una camera matrimoniale e una camera singola. Dalla camera matrimoniale si accede ad una ulteriore piccola porzione di resede esclusivo in aderenza al lato est e al lato sud, pavimentato e delimitato da ringhiera in acciaio. I pavimenti sono in ceramica come i rivestimenti della cucina e del bagno. Le porte esterne, le finestre e le persiane sono in legno massello con vetri camera e versano in buono stato di manutenzione. Le aperture esterne sono dotate di zanzariere. Le porte interne sono del tipo "a libro" in legno tamburato e si trovano in buono stato di conservazione. Gli impianti risalgono all'epoca di ristrutturazione dell'edificio ultimata nell'anno 2005. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano (posta all'interno della zona cucina) con termosifoni in alluminio. L'unità abitativa è dotata di impianto di allarme e condizionatore d'aria. I pavimenti dei resedi esterni sono in cotto e le ringhiere di confine sono in acciaio zincato.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, PIANO T**

---

Trattasi di porzione di marciapiede realizzato in mattoni autobloccanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CAVANE, 2 , LOC. LA CATENA, PIANO T**

---

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla madre della debitrice la quale ha dichiarato di vivere nell'appartamento insieme alla figlia. Secondo quanto riferito dalla suddetta signora, l'altro soggetto esecutato non vive più nell'abitazione. Come risulta dalla risposta ricevuta dall'Agenzia delle Entrate di Pisa ufficio territoriale di San Miniato a seguito di richiesta del sottoscritto, non risultano in essere contratti registrati a nome degli esecutati ( All. 5).

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, PIANO T**

---

Vedi quanto esposto allo stesso paragrafo per il bene n° 1.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CAVANE, 2 , LOC. LA CATENA, PIANO T**

---

Al ventennio l'unità immobiliare risultava di proprietà per la quota di 1/3 della sig.ra Miranda Malucchi nata a San Miniato (PI) il 13/11/1931, e per la quota di 2/3 della sig. Rolando Malucchi nato a San Miniato (PI) il 09/04/1924, in forza di denuncia di successione registrata al numero 30 volume 178 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 30/09/1964 al numero 4553 di particolare in morte di Palmiro Malucchi e successiva di riunione di usufrutto del 14/02/1998 in morte di Fosca Nazzi nata a San Miniato (PI) il 12/02/1905.

In forza di denuncia di successione testamentaria in morte di Rolando Malucchi, apertasi in data 21/03/2002, registrata all'Ufficio del registro di Empoli in data 31/07/2002 al numero 46/ 878 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 16/10/2002 ai numeri 17000/10144, la quota di proprietà pari a 2/3 è passata alla sig.ra Bruna Santini nata a Empoli (FI) il 23/05/1928.

In forza di atto di compravendita del 28/01/2005 ricevuto dal Notaio Ruta Leonardo, in Fucecchio (FI), numero 109364/19986 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 10/02/2005 ai numeri 2818/1307, le signore Bruna Santini e Miranda Malucchi hanno venduto la piena proprietà per l'intero dei beni alla società Immobiliare Arcobaleno S.r.l., sede in Fucecchio (FI).

In forza di atto di compravendita del 16/11/2005 ricevuto dal Notaio Ruta Leonardo, in Fucecchio (FI), numero 13331/21394 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 30/11/2005 ai numeri 25429/12541, la società immobiliare Arcobaleno S.r.l. ha venduto i beni oggetto della presente esecuzione ai signori XXXXXXXX, nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX e XXXXXX, nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX per la quota di 1/2 ciascuno.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, PIANO T**

---

Vedi quando esposto allo stesso paragrafo per il Bene n° 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CAVANE, 2 , LOC. LA CATENA, PIANO T**

---

Dalle relazione notarile del Notaio Carmelo Candore di Arcisate (VA) depositata nel fascicolo telematico, a cui per completezza si rimanda integralmente, a carico dei beni pignorati risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Livorno in data 30/11/2005 ai numeri 25431/6992 per Euro 300.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 150.000,00 a favore di Banca Toscana S.p.a., sede in Firenze (FI), domicilio ipotecario eletto in Fucecchio, codice fiscale 05272250480 contro XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXX e XXXXXX, nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXX;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Livorno in data 10/07/2019 ai numeri 11591/7857 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., sede Siena (SI), codice fiscale 00884060526 e contro XXXXXXXX e XXXXXXXX, sopra generalizzati.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, PIANO T**

---

Vedi quanto esposto allo stesso paragrafo per il bene n° 1.

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CAVANE, 2 , LOC. LA CATENA, PIANO T**

---

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato i beni pignorati ricadono in "Aree della trasformazione ordinaria" e più specificamente in "Aree di consolidamento del tessuto urbano" con destinazione residenziale prevalente. L'edificio interessato risulta classificato fra gli "Edifici di particolare pregio architettonico o di valore storico ambientale".

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, PIANO T**

---

Vedi quanto esposto allo stesso paragrafo per il bene n° 1.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CAVANE, 2 , LOC. LA CATENA, PIANO T**

---

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967, come verificato dalla consultazione di foto aerea dell'Istituto Geografico Militare scattata in data 14/07/1954.

In data 21/12/1990 è stata rilasciata dal Comune di San Miniato, la Concessione Edilizia in Sanatoria prot. gen. 5877 (pratica edilizia n 956 del 27/03/1986) per opere realizzate abusivamente. In data 27/11/2004 (pratica n. 930) è stata presentata presso il Comune di San Miniato Denuncia di Inizio Attività per opere di ristrutturazione edilizia, seguita da variante finale, fine lavori e attestazione di abitabilità in data 11/11/2005.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha rilevato alcune lievi difformità tra lo stato di fatto e l'ultimo stato concesso rappresentato nelle tavole allegate alla variante finale del 2005. Le opere realizzate in lieve difformità ai grafici sono riportate nell'elenco seguente:

- 1) all'interno della camera matrimoniale risulta realizzato un setto divisorio in cartongesso da terra a soffitto, non rappresentato nei grafici di variante finale;
- 2) il vano del portoncino di ingresso è stato realizzato con un'altezza minore rispetto a quella rappresentata graficamente del progetto;
- 3) la recinzione e il cancello pedonale a delimitazione del resede esclusivo di accesso all'unità abitativa, sono stati realizzati ad un'altezza maggiore rispetto a quella rappresentata nel grafico della fine lavori. Il cancellino pedonale su via Cavane è spostato a causa della realizzazione sulla recinzione di un vano contatori in aderenza al fabbricato;
- 4) L'area esclusiva in prossimità dell'ingresso dell'abitazione è stata interamente pavimentata ad eccezione di una piccola superficie lungo la Via Toscoromagnola est. Nel grafico risulta invece rappresentata una maggiore superficie permeabile;
- 5) la porzione sottostante la scala di proprietà di terzi per l'accesso al piano primo è stata chiusa con funzione di ripostiglio mediante una pannellatura in legno facilmente removibile;
- 6) l'altezza interna netta all'unità immobiliare è risultata di ml 2,93, diversa dalla misura di ml 3,00 rappresentata sui grafici della variante finale.

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Edilizia del Comune di San Miniato, il sottoscritto reputa che tutte le differenze riscontrate siano sanabili a seguito di ottenimento di accertamento di conformità in sanatoria, ad eccezione delle pannellature di chiusura del sottoscala che si considerano destinate alla rimozione. La certezza in merito alla sanabilità potrà tuttavia aversi solo presentando la necessaria pratica presso il Comune e attendendo gli esiti dello specifico iter.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, PIANO T**

---

Vedi quanto esposto allo stesso paragrafo per il bene n° 1 in riferimento alle pratiche edilizie presentate. Questo porzione di marciapiede pedonale, interposto tra la recinzione e la strada pubblica, si è originato a causa dello spostamento del muro di recinzione concordato con l'ufficio LL.PP. Sul frontespizio della tavola n.1 della variante finale datata 11/11/2005 è stata scritta un'annotazione che di seguito si riporta:

"09/11/2005: si certifica che il lavoro di spostamento del muro di recinzione lungo via Tosco Romagnola è stato concordato con l'ufficio tecnico LL.PP."

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA CAVANE, 2 , LOC. LA CATENA, PIANO T**

---

Durante il sopralluogo la signora presente ha riferito che non sono presenti vincoli od oneri di natura condominiale.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST, LOC. LA CATENA, PIANO T**

---

Vedi quanto esposto allo stesso paragrafo per il bene n° 1.

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Cavane, 2, Loc. La Catena, piano T  
Appartamento per civile abitazione disposto su un solo piano fuori terra con annesso un piccolo resede esclusivo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 100, Sub. 7, Zc. U, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 91.799,50  
Sulla base di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche accertate, dello stato di manutenzione del bene, visti i prezzi di compravendita recenti per altri immobili con caratteristiche simili ubicati nelle vicinanze, le quotazioni immobiliari OMI e le quotazioni del borsino immobiliare FIMAA, si valuta il bene in ragione di €/mq 1.450,00  
Pertanto: mq 63,31 x €/mq 1.450,00 = € 91.799,50  
Per la regolarizzazione urbanistica e catastale dei beni e per la rimozione delle pareti in legno a chiusura del sottoscala, si stima che sia necessaria una spesa complessiva di circa € 4.000,00 che si detraggono al valore di stima, pertanto: € 91.799,50 - € 4.000,00 = € 87.799,50.  
Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si reputa di applicare un deprezzamento del 10%: € 87.799,50 x 0,90 = € 79.019,55 Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di: € 79.019,55 che si arrotondano ad € 79.000,00 (Euro Settantanovemila/00).

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a San Miniato (PI) - Via Tosco romagnola est, Loc. La Catena, piano T.  
Piccola area scoperta adibita a marciapiede.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 100, Sub. 6, Zc. U, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Il valore indicato per il bene n. 1 ricomprende anche il valore del bene n. 2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento San Miniato (PI) - Via Cavane, 2, Loc. La Catena, piano T	63,31 mq	1.450,00 €/mq	€ 91.799,50	100,00%	€ 91.799,50
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana San Miniato (PI) - Via Tosco romagnola est, Loc. La Catena, piano T	0,22 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 91.799,50

Valore di stima: € 91.799,50

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	8779,95	€
Arrotondamento	19,55	€

**Valore finale di stima: € 79.000,00**

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.

Cascina, li 16/01/2020.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Macchioni Tiziano

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 2 Altri allegati - VISURE CATASTALI STORICHE
- ✓ N° 3 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE SUB 7
- ✓ N° 4 Altri allegati - ELABORATI PLANIMETRICI
- ✓ N° 5 Altri allegati - ESITO INTERROGAZIONE ANAGRAFE TRIBUTARIA
- ✓ N° 6 Altri allegati - AVVISO DI SOPRALLUOGO E RICEVUTE DI TRASMISSIONE DELLA PERIZIA ALLE PARTI