

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bertini Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 12/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121.....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121.....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121.....	9
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121.....	10
Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121.....	10
Patti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121.....	11
Stato conservativo.....	11

<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121 .....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121 .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121 .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121 .....	13
Stato di occupazione .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121 .....	14
Provenienze Ventennali.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121 .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121 .....	17
Normativa urbanistica .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121 .....	19
Regolarità edilizia.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121 .....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121 .....	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta .....	26

<b>Lotto Unico</b> .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 12/2020 del R.G.E. ....	27
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 828.700,00</b> .....	27



All'udienza del 26/03/2020, il sottoscritto Geom. Bertini Luciano, con studio in Via Fratelli Cervi, 20 - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email geombertini@interfree.it;geom.lucianobertini@gmail.com, PEC luciano.bertini@geopec.it, Tel. 050 878630, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/04/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBCATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

Immobile ad uso laboratorio artigianale (F. 21 M.le 177 sub. 1), posto ai piani terreno e primo del maggior fabbricato (di tre piani fuori terra costituito dalla presente unità e dall'abitazione al piano secondo, F. 21 M.le 177 sub. 2, compresa nella presente procedura) ubicato in Comune di San Miniato località Ponte a Elsa Via Tosco Romagnola Est n° 1121. Il capannone in questione è composto, al piano terreno, da tre locali ad uso magazzino, disimpegno, w.c.-doccia, altri locali ripostiglio e vano scala di accesso al piano primo; al piano primo da ingresso, due disimpegni, tre ripostigli, tre locali ufficio, tre w.c., spogliatoio, sala mostre, due ampi laboratori ed un terrazzo.

Sono annessi a comune con l'abitazione (F. 21 M.le 177 sub. 2 compresa nella presente procedura) il circostante resede ed il locale termo a comune posto al piano terreno.

All'immobile oggetto della presente si accede, dalla pubblica via, a mezzo di un'area pavimentata in autobloccanti realizzata sui mappali 388 (dal quale partono le scale esterne di accesso al bene in questione) e 386 del foglio 21 di proprietà del debitore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ma non compresi nel pignoramento relativo a questa procedura.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBCATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

Immobile ad uso abitazione (F. 21 M.le 177 sub. 2), posta ai piani terreno, primo e secondo del maggior fabbricato (di tre piani fuori terra costituito dalla presente unità e dal laboratorio artigianale ai piani terreno e primo, F. 21 M.le 177 sub. 1, compreso nella presente procedura) ubicato in Comune di San Miniato località Ponte a Elsa Via Tosco Romagnola Est n° 1121.

L'abitazione in questione è composta, al piano terreno, da scala esterna di accesso al piano primo; al piano primo da scala interna di accesso al piano secondo; al piano secondo da disimpegno, ampio salone, pranzo, cucina, disimpegno notte, tre camere, due bagni, ripostiglio e due terrazzi.

Sono annessi a comune con il laboratorio artigianale (F. 21 M.le 177 sub. 1 compreso nella presente procedura) il circostante resede ed il locale termo a comune posto al piano terreno.

All'immobile oggetto della presente si accede, dalla pubblica via, a mezzo di un'area pavimentata in autobloccanti realizzata sui mappali 388 (dal quale partono le scale esterne di accesso al bene in questione) e 386 del foglio 21 di proprietà del debitore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ma non compresi nel pignoramento relativo a questa procedura.

## ASTE GIUDIZIARIE LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBCATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

La documentazione è completa.  
Lo scrivente ha integrato con la planimetria catastale e la documentazione anagrafica.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBCATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

La documentazione è completa.  
Lo scrivente ha integrato con la planimetria catastale e la documentazione anagrafica.

### TITOLARITÀ

#### **BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBCATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

I dati sono stati rilevati dal Certificato Ipotecario Speciale prot. n. LI 34137 del 27/02/2020 agli atti della procedura

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

I dati sono stati rilevati dal Certificato Ipotecario Speciale prot. n. LI 34137 del 27/02/2020 agli atti della procedura

**CONFINI**

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

A nord e a ovest con resede comune, a sud con proprietà # # e a est in parte \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e in parte \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; salvo se altri.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

A nord e a ovest con resede comune, a sud con proprietà # # e a est in parte \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e in parte \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; salvo se altri.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino PT h 2.20	605,00 mq	645,50 mq	0,35	225,92 mq	0,00 m	
Laboratori/uffici	623,00 mq	678,00 mq	1,00	678,00 mq	0,00 m	
Terrazza	31,00 mq	31,00 mq	0,20	6,20 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>910,12 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>					<b>2,50</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>932,87 mq</b>		

La superficie utilizzata (rilevata in parte direttamente ed in parte dalle planimetrie catastali) è la Superficie esterna lorda (SEL) determinata secondo le indicazioni del Codice Delle Valutazioni Immobiliari, delle Linee Guida ABI e del Manuale del CNG (ex norma UNI 10750 attualmente ritirata) ai quali si applicano i relativi Coefficienti di differenziazione reperiti in letteratura ed adeguati dallo scrivente al mercato locale.

L'incidenza condominiale è stata utilizzata per quantificare il proporzionale riflesso sulla superficie convenzionale delle porzioni comuni relative al circostante resede (mq. 2.050,00 escluso l'area di sedime del fabbricato) e al locale termo (mq. 12,00 netti; mq. 15,50 lordi).

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	167,00 mq	195,50 mq	0,90	175,95 mq	0,00 m	
Terrazzi	27,00 mq	27,00 mq	0,20	5,40 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>181,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>2,50</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>185,88 mq</b>		

La superficie utilizzata (rilevata in parte direttamente ed in parte dalle planimetrie catastali) è la Superficie esterna lorda (SEL) determinata secondo le indicazioni del Codice Delle Valutazioni Immobiliari, delle Linee Guida ABI e del Manuale del CNG (ex norma UNI 10750 attualmente ritirata) ai quali si applicano i relativi Coefficienti di differenziazione reperiti in letteratura ed adeguati dallo scrivente al mercato locale.

Il coefficiente applicato alla superficie dell'appartamento è riferito all'altezza di piano (secondo piano senza ascensore)

L'incidenza condominiale è stata utilizzata per quantificare il proporzionale riflesso sulla superficie convenzionale delle porzioni comuni relative al circostante resede (mq. 2.050,00 escluso l'area di sedime del fabbricato) e al locale termo (mq. 12,00 netti; mq. 15,50 lordi).

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 177, Sub. 1 Categoria D1

		Rendita € 5.276,90 Piano T-1
Dal 22/07/1999 al 05/04/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 177, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 5.276,90 Piano T-1
Dal 05/04/2000 al 18/02/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 177, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 5.276,90 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 177, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani Piano T-2
Dal 22/07/1999 al 05/04/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 177, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani Rendita € 699,54 Piano T-2
Dal 05/04/2000 al 18/02/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 177, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani Superficie catastale totale 213 mq Rendita € 699,54 Piano T-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	177	1		D1				5276,9 €	T-1	

La planimetria catastale delinea l'immobile nel suo insieme ma presenta difformità tali da rendere necessaria la sua nuova rappresentazione.

Le suddette difformità sono conseguenti la mancata rappresentazione delle modifiche intervenute successivamente l'accampionamento del 1979 e per le difformità edilizie rilevate.

Lo scrivente ritiene opportuno l'aggiornamento catastale successivamente la definizione di dette difformità edilizie.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST  
N° 1121**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	177	2		A2	2	9 vani	totale 213 mq	699,54 €	T-2	

**Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale presenta alcune imprecisioni che non sono tali da rendere necessaria la sua nuova rappresentazione.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

Dalle annotazioni a margine dell' Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Nascita e dell' Estratto per Riassunto dell' Atto di Matrimonio non si rilevano annotazioni.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST  
N° 1121**

Dalle annotazioni a margine dell' Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Nascita e dell' Estratto per Riassunto dell' Atto di Matrimonio non si rilevano annotazioni.

**PATTI**

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

---

A seguito di indagine presso l'Anagrafe Tributaria competente per territorio l'ufficio ha risposto che "non risulta registrato alcun contratto di godimento in cui è parte in causa il sig. ".

In occasione del sopralluogo lo scrivente ha rilevato che porzione dell'unità in questione è occupata da terzi.

Per detta occupazione la proprietà ha prodotto allo scrivente copia di contratto di locazione redatto in data 29/06/2020 ma privo degli estremi di registrazione.

Questo contratto di locazione (comunque di data posteriore al 18/12/2019) non si riferisce alle porzioni occupate bensì a porzioni dall'abitazione al piano secondo (F. 21 M.le 177 sub. 2) compresa nella presente procedura.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

---

A seguito di indagine presso l'Anagrafe Tributaria competente per territorio l'ufficio ha risposto che "non risulta registrato alcun contratto di godimento in cui è parte in causa il sig. ".

In occasione del sopralluogo lo scrivente ha rilevato che porzione dell'unità ad uso laboratorio artigianale (F. 21 M.le 177 sub. 1; compresa nella presente procedura) è occupata da terzi.

Per detta occupazione la proprietà ha prodotto allo scrivente copia di contratto di locazione redatto in data 29/06/2020 ma privo degli estremi di registrazione.

Questo contratto di locazione (comunque di data posteriore al 18/12/2019) non si riferisce alle porzioni occupate bensì a porzioni dall'abitazione al piano secondo (F. 21 M.le 177 sub. 2) in questione.

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

---

Il bene in oggetto (realizzato a fine anni settanta), in rapporto la sua vetustà ed al suo uso, si presenta in ordinarie condizioni estetiche e di manutenzione ad eccezione di qualche infiltrazione di acque meteoriche dalla copertura (che quindi necessita di essere revisionata) che hanno danneggiato l'intonaco e la pellicola pittorica dei soffitti in alcuni locali al piano primo; si rilevano inoltre alcuni deterioramenti delle porzioni in cemento a vista e delle facciate in generale.

I locali sono arredati.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

---

Il bene in oggetto (realizzato a fine anni settanta), in rapporto la sua vetustà ed al suo uso, si presenta in buone condizioni estetiche e di manutenzione; si rilevano alcuni deterioramenti delle porzioni in cemento a vista e delle facciate in generale.

I locali sono arredati.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

---

L'immobile in questione non è inserito in un contesto condominiale.

Le parti a comune con l'abitazione al piano secondo (F. 21 M.le 177 sub. 2; compresa nella presente procedura) sono il circostante resede ed il locale caldaia con accesso esterno al piano terreno.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

---

L'immobile in questione non è inserito in un contesto condominiale.

Le parti a comune con il laboratorio artigianale ai piani terreno e primo (F. 21 M.le 177 sub. 1; compreso nella presente procedura) sono il circostante resede ed il locale caldaia con accesso esterno al piano terreno.

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

---

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

---

Il bene in questione non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive ad eccezione delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti e piani Comunali e locali in genere e da ciò che risulta iscritto e trascritto ed in particolare della servitù a favore di ENEL costituita con atto Landini trascritto a Livorno il 06/11/1978 al n. 6527 part. "di passo di elettrodotto e non aedificandi".

Si rileva che all'immobile oggetto della presente si accede, dalla pubblica via, a mezzo di un'area pavimentata in autobloccanti realizzata sui mappali 388 (dal quale partono le scale esterne di accesso al bene in questione) e 386 del foglio 21 di proprietà del debitore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ma non compresi nel pignoramento relativo a questa procedura.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

---

Il bene in questione non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive ad eccezione delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti e piani Comunali e locali in genere e da ciò che risulta iscritto e trascritto ed in particolare della servitù a favore di ENEL costituita con atto Landini trascritto a Livorno il 06/11/1978 al n. 6527 part. "di passo di elettrodotto e non aedificandi".

Si rileva che all'immobile oggetto della presente si accede, dalla pubblica via, a mezzo di un'area pavimentata in autobloccanti realizzata sui mappali 388 (dal quale partono le scale esterne di accesso al bene in questione) e 386 del foglio 21 di proprietà del debitore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ma non compresi nel pignoramento relativo a questa procedura.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

---

Il fabbricato in cui è posta la porzione immobiliare in questione è costituito (per quanto rilevabile visivamente) da una struttura verticale mista in cemento armato (pilastri, travi, aggetti ecc.) e in muratura con paramento a faccia vista al piano terreno ed intonacato al civile gli altri piani e internamente; le tamponature sono in muratura intonacata e gli orizzontamenti ed il tetto (del tipo a padiglione con manto di copertura di tegola in laterizio per la porzione di tre piani fuori terra e del tipo a copertura piana impermeabilizzata con guaina catramata per la porzione di due piani fuori terra) sono in cemento e/o latero-cemento.

**PIANO TERRENO (Magazzini):**

Le pavimentazioni sono prevalentemente in gres ed in parte in truciolato trattato; gli infissi sono in metallo e vetro e sono dotati di grata e soglia in pietra; il w.c., dotato di sanitarie rubinetterie commerciali, è pavimentato e rivestito.

**PIANO PRIMO (Laboratori/Uffici):**

Le pavimentazioni sono prevalentemente in gres, in parte in monocottura ed in parte in parquet PVC; gli infissi sono in metallo e vetro per la porzione di due piani fuori terra mentre nella porzione di tre piani fuori terra sono in legno e vetro con persiane in legno; le soglie sono in pietra; il w.c. posto ad ovest, dotato di sanitari e rubinetterie commerciali, è pavimentato e rivestito in piastrelle; i due w.c. posti a nord, dotati di sanitari e rubinetterie mediocri, sono pavimentati e rivestiti in piastrelle di scarsa qualità.

**IMPIANTI**

I locali in questione sono dotati di impianto elettrico sotto traccia e quelli al piano primo anche di impianto di riscaldamento centralizzato (la caldaia è posta nel relativo locale comune al piano terreno e, per la sua alimentazione, è dotata di deposito interrato in sua prossimità nel resede comune) con fan coil posti praticamente in tutti i locali principali.

Alcuni locali al piano primo, per il riscaldamento, usufruiscono di una caldaia murale posta sul prospetto sud con relativo deposito di alimentazione interrato in sua prossimità nel resede comune.

Alcuni locali al piano primo sono dotati di impianto di condizionamento le cui moto condensanti sono poste in facciata.

Per tutti i suddetti impianti non è stata prodotta nessuna certificazione di conformità e la caldaia comune non era funzionante.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

---

Il fabbricato in cui è posta la porzione immobiliare in questione è costituito (per quanto rilevabile visivamente) da una struttura verticale mista in cemento armato (pilastri, travi, aggetti ecc.) e in muratura con paramento a faccia vista al piano terreno ed intonacato al civile gli altri piani e internamente; le tamponature sono in muratura intonacata e gli orizzontamenti ed il tetto (del tipo a padiglione con manto di copertura di tegola in laterizio per la porzione di tre piani fuori terra e del tipo a copertura piana impermeabilizzata con guaina catramata per la porzione di due piani fuori terra) sono in cemento e/o latero-cemento.

Le pavimentazioni sono prevalentemente in cotto trattato ed in parte in monocottura e con moquette; gli infissi sono in legno e vetro e sono dotati di persiane sul fronte e di avvolgibili sul retro; le soglie sono in pietra all'esterno e in legno all'interno; i w.c., dotato di sanitarie rubinetterie di buona qualità (per l'epoca della loro realizzazione) sono pavimentati e rivestiti.

I locali in questione sono dotati di impianto elettrico sotto traccia e di impianto di riscaldamento centralizzato (la caldaia è posta nel relativo locale comune al piano terreno e, per la sua alimentazione, è dotata di deposito interrato in sua prossimità nel resede comune) con fan coil posti praticamente in tutti i locali.

Per tutti i suddetti impianti non è stata prodotta nessuna certificazione di conformità e la caldaia

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

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

In occasione del sopralluogo lo scrivente ha rilevato che porzione dell'unità in questione è occupata da terzi mentre il resto sembra nella disponibilità della proprietà.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

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

Dal Certificato contestuale di Residenza e di Stato di famiglia risulta che all'indirizzo Via Tosco Romagnola Est N. 1121 Comune San Miniato (PI) risulta iscritta la famiglia anagrafica composta dai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In occasione del sopralluogo lo scrivente ha rilevato che l'unità in questione sembra nella disponibilità della proprietà.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/07/1999 al 20/01/2020	**** Omissis ****	<b>Donazione accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Altiero Maria Michela	22/07/1999	7352	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	07/08/1999	14675	8354
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

I dati sono stati rilevati dal Certificato Ipotecario Speciale prot. n. LI 34137 del 27/02/2020 agli atti della procedura da cui risulta che il debitore Sig. ## è proprietario del presente bene per l'intero.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/07/1999 al 20/01/2020	**** Omissis ****	<b>Donazione accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Altiero Maria Michela	22/07/1999	7352	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	07/08/1999	14675	8354
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

I dati sono stati rilevati dal Certificato Ipotecario Speciale prot. n. LI 34137 del 27/02/2020 agli atti della procedura da cui risulta che il debitore Sig. ## è proprietario del presente bene per l'intero.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 21/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Livorno il 13/12/2003  
Reg. gen. 21880 - Reg. part. 5230  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: Ruta Leonardo

Data: 09/12/2003

N° repertorio: 103049

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Livorno il 11/04/2013

Reg. gen. 4912 - Reg. part. 730

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Ruta Leonardo

Data: 05/04/2013

N° repertorio: 131305

N° raccolta: 32668

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Livorno il 09/03/2017

Reg. gen. 3515 - Reg. part. 600

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 75.000,00

Rogante: Ruta Leonardo

Data: 02/03/2017

N° repertorio: 137326

N° raccolta: 37057

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Livorno il 09/03/2017

Reg. gen. 3514 - Reg. part. 599

Quota: 1/1

Importo: € 190.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 95.000,00

Rogante: Ruta Leonardo

Data: 02/03/2017

N° repertorio: 137325

N° raccolta: 37056

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Livorno il 25/09/2019

Reg. gen. 15310 - Reg. part. 2834

Quota: 1/1

Importo: € 55.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 37.052,81

Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 11/04/2019

N° repertorio: 1676

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Livorno il 20/12/2019

Reg. gen. 20769 - Reg. part. 3866

Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.313,97  
Interessi: € 799,53  
Rogante: Tribunale di Firenze  
Data: 15/10/2019  
N° repertorio: 4627

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 20/01/2020  
Reg. gen. 669 - Reg. part. 472  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Annotazioni a iscrizioni

- **Modifica patti di mutuo**  
Iscritto a Livorno il 29/07/2013  
Reg. gen. 10352 - Reg. part. 1678  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sono stati rilevati dal Certificato Ipotecario Speciale prot. n. LI 32066 del 21/02/2020 agli atti della procedura.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 21/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Livorno il 13/12/2003  
Reg. gen. 21880 - Reg. part. 5230  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: Ruta Leonardo

Data: 09/12/2003

N° repertorio: 103049

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Livorno il 11/04/2013

Reg. gen. 4912 - Reg. part. 730

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Ruta Leonardo

Data: 05/04/2013

N° repertorio: 131305

N° raccolta: 32668

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Livorno il 09/03/2017

Reg. gen. 3515 - Reg. part. 600

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 75.000,00

Rogante: Ruta Leonardo

Data: 02/03/2017

N° repertorio: 137326

N° raccolta: 37057

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Livorno il 09/03/2017

Reg. gen. 3514 - Reg. part. 599

Quota: 1/1

Importo: € 190.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 95.000,00

Rogante: Ruta Leonardo

Data: 02/03/2017

N° repertorio: 137325

N° raccolta: 37056

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Livorno il 25/09/2019

Reg. gen. 15310 - Reg. part. 2834

Quota: 1/1

Importo: € 55.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 37.052,81

Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 11/04/2019

N° repertorio: 1676

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Livorno il 20/12/2019

Reg. gen. 20769 - Reg. part. 3866

Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.313,97  
Interessi: € 799,53  
Rogante: Tribunale di Firenze  
Data: 15/10/2019  
N° repertorio: 4627

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Livorno il 20/01/2020  
Reg. gen. 669 - Reg. part. 472  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Annotazioni a iscrizioni

- **Modifica patti di mutuo**

Iscritto a Livorno il 29/07/2013  
Reg. gen. 10352 - Reg. part. 1678  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sono stati rilevati dal Certificato Ipotecario Speciale prot. n. LI 32066 del 21/02/2020 agli atti della procedura.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

---

Il fabbricato dove si trova l'unità oggetto della presente è ubicato nelle Zona Urbanistica disciplinata, nel regolamento urbanistico, dall'Art. 11 "Classificazione del territorio rurale Ev "Elsa" aree a prevalente funzione agricola" con vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 comma1, lett. c del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii. (fiumi torrenti e corsi d'acqua), pericolosità idraulica P1, Zona Sismica 3.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

---

Il fabbricato dove si trova l'unità oggetto della presente è ubicato nelle Zona Urbanistica disciplinata, nel regolamento urbanistico, dall'Art. 11 "Classificazione del territorio rurale Ev "Elsa" aree a prevalente funzione agricola" con vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 comma1, lett. c del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii. (fiumi torrenti e corsi d'acqua), pericolosità idraulica P1, Zona Sismica 3.

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

---

L'edificio di cui fa parte l'unità in questione è stato realizzato a seguito di:

Licenza Edilizia n. 392 del 23/11/1973 relativa alla costruzione di un edificio per confezione e abitazione con variante Licenza Edilizia n. 530 del 2/3/1976 e seconda variante Concessione Edilizia n. 199 del 17/6/1977 con Autorizzazione d'Uso del 08/10/1977.

Concessione Edilizia n. 831 del 15/3/1989 relativa a modifiche interne ed esterne a fabbricato industriale con Autorizzazione d'Uso del 1/3/1990.

Autorizzazione Edilizia n. 305/1992 relativa l'apertura di una porta esterna

DIA n. 955/2000 del 22/11/2000 relativa a modifiche interne di ufficio di confezione per abbigliamento femminile.

CILA n. 734/2011 del 10/11/2011 relativa a modifiche interne di locale ad uso laboratorio per abbigliamento femminile.

A seguito dei rilievi effettuati lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità:

Incongruenze di lieve entità nelle misure indicate nei titoli edilizi originari.

La sagoma del fabbricato presenta incongruenze di lieve entità nella pianta e di maggiore importanza nelle altezze con conseguenti difformità prospettiche.

La porzione ovest (i due locali magazzino con disimpegno e w.c. al PT e i due locali ufficio con i disimpegni ed il w.c. al P1°) è utilizzata da terzi come abitazione.

Il locale magazzino principale al piano terreno ed il w.c. al piano terreno presentano divisioni interne prive di titolo edilizio.

Sul retro si trova una tettoia precaria da rimuovere.

Le predette condizioni dovranno essere regolarizzate e le opere non conformi la normativa adeguate.

La determinazione delle eventuali prescrizioni, sanzioni, oneri economici ed eventuali opere di adeguamento è di esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale, che potrà effettuare le relative determinazioni soltanto a seguito della richiesta dei necessari provvedimenti autorizzativi e di sanatoria corredati di tutti gli opportuni e necessari elaborati progettuali esecutivi.

Inoltre, avendo le difformità riflesso sulla struttura dell'edificio, occorrerà verificarne l'idoneità statica o sismica.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente ritiene di applicare, nella successiva valutazione del bene, un deprezzamento del valore che tenga conto dell'incertezza economica conseguente le predette condizioni che si riflette in modo sostanziale sull'appetibilità del beni ed è assorbente i conseguenti oneri, adempimenti, spese tecniche e diritti amministrativi.

Per quanto riguarda gli impianti (idro-sanitario, fognario, termico ed elettrico) non sono state prodotte le certificazioni.

All'atto definitivo di trasferimento dovrà essere allegato l'attestato di prestazione energetica (APE) ai sensi dell'art. 6 del Dlgs 192/2005 (s.m.e.).

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

---

L'edificio di cui fa parte l'unità in questione è stato realizzato a seguito di:

Licenza Edilizia n. 392 del 23/11/1973 relativa alla costruzione di un edificio per confezione e abitazione con variante Licenza Edilizia n. 530 del 2/3/1976 e seconda variante Concessione Edilizia n. 199 del 17/6/1977 con Autorizzazione d'Uso del 08/10/1977.

Concessione Edilizia n. 831 del 15/3/1989 relativa a modifiche interne ed esterne a fabbricato industriale con Autorizzazione d'Uso del 1/3/1990.

Autorizzazione Edilizia n. 305/1992 relativa l'apertura di una porta esterna

DIA n. 955/2000 del 22/11/2000 relativa a modifiche interne di ufficio di confezione per abbigliamento femminile.

CILA n. 734/2011 del 10/11/2011 relativa a modifiche interne di locale ad uso laboratorio per abbigliamento femminile.

A seguito dei rilievi effettuati lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità:

Incongruenze di lieve entità nelle misure indicate nei titoli edilizi originari.

La sagoma del fabbricato presenta incongruenze di lieve entità nella pianta e di maggiore importanza nelle altezze con conseguenti difformità prospettiche.

I prospetti dell'abitazione presentano difformità in relazione al numero di aperture ed al loro dimensionamento.

Internamente si rileva la realizzazione della porta di una camera in posizione diversa e la diversa conformazione di alcune murature verticali interne (verosimilmente portanti).

La copertura a piana in piccola parte è impropriamente utilizzata a terrazza.

Le predette condizioni dovranno essere regolarizzate e le opere non conformi la normativa adeguata.

La determinazione delle eventuali prescrizioni, sanzioni, oneri economici ed eventuali opere di adeguamento è di esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale, che potrà effettuare le relative determinazioni soltanto a seguito della richiesta dei necessari provvedimenti autorizzativi e di sanatoria corredati di tutti gli opportuni e necessari elaborati progettuali esecutivi.

Inoltre, avendo le difformità riflesso sulla struttura dell'edificio, occorrerà verificarne l'idoneità statica o sismica.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente ritiene di applicare, nella successiva valutazione del bene, un deprezzamento del valore che tenga conto dell'incertezza economica conseguente le predette condizioni che si riflette in modo sostanziale sull'appetibilità del bene ed è assorbente i conseguenti oneri, adempimenti, spese tecniche e diritti amministrativi.

Per quanto riguarda gli impianti (idro-sanitario, fognario, termico ed elettrico) non sono state prodotte le certificazioni.

All'atto definitivo di trasferimento dovrà essere allegato l'attestato di prestazione energetica (APE) ai sensi dell'art. 6 del Dlgs 192/2005 (s.m.e.).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST N° 1121**

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

L'immobile non è in un condominio.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MINIATO (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA EST  
N° 1121**

---

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

L'immobile non è in un condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Gli immobili in questione (porzione ad uso laboratorio artigianale F. 21 M.le 177 sub. 1 posto ai piani terreno e primo; porzione ad uso abitazione F. 21 M.le 177 sub. 2, posta ai piani terreno, primo e secondo) costituiscono un complesso edilizio unico la cui conformazione funzionale, come rilevabile dai titoli edilizi a seguito dei quali è stato realizzato, lo rende indivisibile.

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

- **Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121**

Immobile ad uso laboratorio artigianale (F. 21 M.le 177 sub. 1), posto ai piani terreno e primo del maggior fabbricato (di tre piani fuori terra costituito dalla presente unità e dall'abitazione al piano secondo, F. 21 M.le 177 sub. 2, compresa nella presente procedura) ubicato in Comune di San Miniato località Ponte a Elsa Via Tosco Romagnola Est n° 1121. Il capannone in questione è composto, al piano terreno, da tre locali ad uso magazzino, disimpegno, w.c.-doccia, altri locali ripostiglio e vano scala di accesso al piano primo; al piano primo da ingresso, due disimpegni, tre ripostigli, tre locali ufficio, tre w.c., spogliatoio, sala mostre, due ampi laboratori ed un terrazzo. Sono annessi a comune con l'abitazione (F. 21 M.le 177 sub. 2 compresa nella presente procedura) il circostante resede ed il locale termo a comune posto al piano terreno. All'immobile oggetto della presente si accede, dalla pubblica via, a mezzo di un'area pavimentata in autobloccanti realizzata sui mappali 388 (dal quale partono le scale esterne di accesso al bene in questione) e 386 del foglio 21 di proprietà del debitore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ma non compresi nel pignoramento relativo a questa procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 177, Sub. 1, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 764.953,40

A seguito delle ricerche effettuate lo scrivente ha rilevato che non ci sono compravendite recenti aventi ad oggetto immobili comparabili o assimilabili a quello di cui alla presente valutazione e quindi, non potendo applicare il procedimento sintetico comparativo, è stato utilizzato il procedimento indiretto del costo di riproduzione al nuovo (cost approach) deprezzato.

Il Ke (costo dell'intervento edilizio) è stato determinato, con metodo empirico, sommando al Kc (costo di costruzione a nuovo), definito con procedimento sintetico, i costi percentuali relativi al Cc (oneri concessori), alle St (spese tecniche), agli Ip (interessi passivi) e al P (profitto del promotore).

Il deprezzamento (per vetustà e deterioramento fisico e funzionale) del Kc è stato calcolato

linearmente considerando la vita utile del fabbricato (100 anni) e la sua attuale età (43 anni dalla sua costruzione).

Aggiungendo al Ke deprezzato l'incidenza del valore dell'area edificabile (per la quale si assume, sinteticamente, il rapporto complementare del 20%) avremo il valore di €/mq. 818,17

Il suddetto valore si è rivelato in linea con i macro dati reperibili in letteratura e nei siti specialistici di rilevazione.

Dall'analisi critica dei suddetti elementi il valore unitario medio di mercato, all'ordinarietà, è risultato essere di €/mq. 1.100,00 al quale si è applicato il coefficiente correttivo dello 0,75 relativo l'ubicazione e le condizioni di età, qualità e stato di manutenzione in cui si trova il bene oggetto di valutazione e pertanto avremo il valore arrotondato arrotondato di €/mq. 830,00.

Facendo la media arrotondata dei suddetti importi avremo il valore di €/mq. 820,00 applicato.

• **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121

Immobile ad uso abitazione (F. 21 M.le 177 sub. 2), posta ai piani terreno, primo e secondo del maggior fabbricato (di tre piani fuori terra costituito dalla presente unità e dal laboratorio artigianale ai piani terreno e primo, F. 21 M.le 177 sub. 1, compreso nella presente procedura) ubicato in Comune di San Miniato località Ponte a Elsa Via Tosco Romagnola Est n° 1121. L'abitazione in questione è composta, al piano terreno, da scala esterna di accesso al piano primo; al piano primo da scala interna di accesso al piano secondo; al piano secondo da disimpegno, ampio salone, pranzo, cucina, disimpegno notte, tre camere, due bagni, ripostiglio e due terrazzi. Sono annessi a comune con il laboratorio artigianale (F. 21 M.le 177 sub. 1 compreso nella presente procedura) il circostante resede ed il locale termo a comune posto al piano terreno. All'immobile oggetto della presente si accede, dalla pubblica via, a mezzo di un'area pavimentata in autobloccanti realizzata sui mappali 388 (dal quale partono le scale esterne di accesso al bene in questione) e 386 del foglio 21 di proprietà del debitore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ma non compresi nel pignoramento relativo a questa procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 177, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 210.044,40

A seguito delle ricerche effettuate lo scrivente ha rilevato che non ci sono compravendite recenti aventi ad oggetto immobili comparabili o assimilabili a quello di cui alla presente valutazione e quindi, non potendo applicare il procedimento sintetico comparativo, è stato utilizzato il procedimento indiretto del costo di riproduzione al nuovo (cost approach) deprezzato.

Il Ke (costo dell'intervento edilizio) è stato determinato, con metodo empirico, sommando al Kc (costo di costruzione a nuovo), definito con procedimento sintetico, i costi percentuali relativi al Cc (oneri concessori), alle St (spese tecniche), agli Ip (interessi passivi) e al P (profitto del promotore).

Il deprezzamento (per vetustà e deterioramento fisico e funzionale) del Kc è stato calcolato linearmente considerando la vita utile del fabbricato (100 anni) e la sua attuale età (43 anni dalla sua costruzione).

Aggiungendo al Ke deprezzato l'incidenza del valore dell'area edificabile (per la quale si assume, sinteticamente, il rapporto complementare del 20%) avremo il valore di €/mq. 1.136,78

Il suddetto valore si è rivelato in linea con i macro dati reperibili in letteratura e nei siti specialistici di rilevazione.

Dall'analisi critica dei suddetti elementi il valore unitario medio di mercato, all'ordinarietà, è

risultato essere di €/mq. 1.400,00 al quale si è applicato il coefficiente correttivo dello 0,75 relativo l'ubicazione e le condizioni di età, qualità e stato di manutenzione in cui si trova il bene oggetto di valutazione e pertanto avremo il valore arrotondato di €/mq. 1.120,00.

Facendo la media arrotondata dei suddetti importi avremo il valore di €/mq. 1.130,00 applicato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121	932,87 mq	820,00 €/mq	€ 764.953,40	100,00%	€ 764.953,40
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121	185,88 mq	1.130,00 €/mq	€ 210.044,40	100,00%	€ 210.044,40
Valore di stima:					€ 974.997,80

Valore di stima: € 974.997,80

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	4,00	%
Stato di possesso	1,00	%

**Valore finale di stima: € 828.700,00**

Rischio assunto per mancata garanzia per vizi, vizi occulti e mancanza certificazione impianti.

Oneri di regolarizzazione urbanistica riferito al riflesso negativo sull'appetibilità che è assorbente gli oneri, adempimenti, spese tecniche e diritti amministrativi

Stato di possesso

Per gli inconvenienti che potrebbero derivare dalla mancata liberazione della porzione porzione occupata da terzi.



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.



San Giuliano Terme, li 20/11/2020



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Bertini Luciano



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121

Immobile ad uso laboratorio artigianale (F. 21 M.le 177 sub. 1), posto ai piani terreno e primo del maggior fabbricato (di tre piani fuori terra costituito dalla presente unità e dall'abitazione al piano secondo, F. 21 M.le 177 sub. 2, compresa nella presente procedura) ubicato in Comune di San Miniato località Ponte a Elsa Via Tosco Romagnola Est n° 1121. Il capannone in questione è composto, al piano terreno, da tre locali ad uso magazzino, disimpegno, w.c.-doccia, altri locali ripostiglio e vano scala di accesso al piano primo; al piano primo da ingresso, due disimpegni, tre ripostigli, tre locali ufficio, tre w.c., spogliatoio, sala mostre, due ampi laboratori ed un terrazzo. Sono annessi a comune con l'abitazione (F. 21 M.le 177 sub. 2 compresa nella presente procedura) il circostante resede ed il locale termo a comune posto al piano terreno. All'immobile oggetto della presente si accede, dalla pubblica via, a mezzo di un'area pavimentata in autobloccanti realizzata sui mappali 388 (dal quale partono le scale esterne di accesso al bene in questione) e 386 del foglio 21 di proprietà del debitore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ma non compresi nel pignoramento relativo a questa procedura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 177, Sub. 1, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato dove si trova l'unità oggetto della presente è ubicato nelle Zona Urbanistica disciplinata, nel regolamento urbanistico, dall'Art. 11 "Classificazione del territorio rurale Ev "Elsa" aree a prevalente funzione agricola" con vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 comma1, lett. c del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii. (fiumi torrenti e corsi d'acqua), pericolosità idraulica P1, Zona Sismica 3.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121

Immobile ad uso abitazione (F. 21 M.le 177 sub. 2), posto ai piani terreno, primo e secondo del maggior fabbricato (di tre piani fuori terra costituito dalla presente unità e dal laboratorio artigianale ai piani terreno e primo, F. 21 M.le 177 sub. 1, compreso nella presente procedura) ubicato in Comune di San Miniato località Ponte a Elsa Via Tosco Romagnola Est n° 1121. L'abitazione in questione è composta, al piano terreno, da scala esterna di accesso al piano primo; al piano primo da scala interna di accesso al piano secondo; al piano secondo da disimpegno, ampio salone, pranzo, cucina, disimpegno notte, tre camere, due bagni, ripostiglio e due terrazzi. Sono annessi a comune con il laboratorio artigianale (F. 21 M.le 177 sub. 1 compreso nella presente procedura) il circostante resede ed il locale termo a comune posto al piano terreno. All'immobile oggetto della presente si accede, dalla pubblica via, a mezzo di un'area pavimentata in autobloccanti realizzata sui mappali 388 (dal quale partono le scale esterne di accesso al bene in questione) e 386 del foglio 21 di proprietà del debitore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ma non compresi nel pignoramento relativo a questa procedura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 177, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato dove si trova l'unità oggetto della presente è ubicato nelle Zona Urbanistica disciplinata, nel regolamento urbanistico, dall'Art. 11 "Classificazione del territorio rurale Ev "Elsa" aree a prevalente funzione agricola" con vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 comma1, lett. c del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii. (fiumi torrenti e corsi d'acqua), pericolosità idraulica P1, Zona Sismica 3.

**Prezzo base d'asta: € 828.700,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 12/2020 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 828.700,00**

<b>Bene N° 1 - Laboratorio artigianale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 177, Sub. 1, Categoria D1	<b>Superficie</b>	932,87 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene in oggetto (realizzato a fine anni settanta), in rapporto la sua vetustà ed al suo uso, si presenta in ordinarie condizioni estetiche e di manutenzione ad eccezione di qualche infiltrazione di acque meteoriche dalla copertura (che quindi necessita di essere revisionata) che hanno danneggiato l'intonaco e la pellicola pittorica dei soffitti in alcuni locali al piano primo; si rilevano inoltre alcuni deterioramenti delle porzioni in cemento a vista e delle facciate in generale. I locali sono arredati.		
<b>Descrizione:</b>	Immobile ad uso laboratorio artigianale (F. 21 M.le 177 sub. 1), posto ai piani terreno e primo del maggior fabbricato (di tre piani fuori terra costituito dalla presente unità e dall'abitazione al piano secondo, F. 21 M.le 177 sub. 2, compresa nella presente procedura) ubicato in Comune di San Miniato località Ponte a Elsa Via Tosco Romagnola Est n° 1121. Il capannone in questione è composto, al piano terreno, da tre locali ad uso magazzino, disimpegno, w.c.-doccia, altri locali ripostiglio e vano scala di accesso al piano primo; al piano primo da ingresso, due disimpegni, tre ripostigli, tre locali ufficio, tre w.c., spogliatoio, sala mostre, due ampi laboratori ed un terrazzo. Sono annessi a comune con l'abitazione (F. 21 M.le 177 sub. 2 compresa nella presente procedura) il circostante resede ed il locale termo a comune posto al piano terreno. All'immobile oggetto della presente si accede, dalla pubblica via, a mezzo di un'area pavimentata in autobloccanti realizzata sui mappali 388 (dal quale partono le scale esterne di accesso al bene in questione) e 386 del foglio 21 di proprietà del debitore Sig. **** Omissis **** ma non compresi nel pignoramento relativo a questa procedura.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Miniato (PI) - Via Tosco Romagnola Est n° 1121		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 177, Sub. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	185,88 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene in oggetto (realizzato a fine anni settanta), in rapporto la sua vetustà ed al suo uso, si presenta in buone condizioni estetiche e di manutenzione; si rilevano alcuni deterioramenti delle porzioni in cemento a vista e delle facciate in generale. I locali sono arredati.		
<b>Descrizione:</b>	Immobile ad uso abitazione (F. 21 M.le 177 sub. 2), posta ai piani terreno, primo e secondo del maggior fabbricato (di tre piani fuori terra costituito dalla presente unità e dal laboratorio artigianale ai piani terreno e primo, F. 21 M.le 177 sub. 1, compreso nella presente procedura) ubicato in Comune di San Miniato località Ponte a Elsa Via Tosco Romagnola Est n° 1121. L'abitazione in questione è composta, al piano terreno, da scala esterna di accesso al piano primo; al piano primo da scala interna di accesso al piano secondo; al piano secondo da disimpegno, ampio salone, pranzo, cucina, disimpegno notte, tre camere, due bagni, ripostiglio e due terrazzi. Sono annessi a comune con il laboratorio artigianale (F. 21 M.le 177 sub. 1 compreso nella presente procedura) il circostante resede ed il locale termo a comune posto al piano terreno. All'immobile oggetto della presente si accede, dalla pubblica via, a mezzo di un'area pavimentata in autobloccanti realizzata sui mappali 388 (dal quale partono le scale esterne di accesso al bene in questione) e 386 del foglio 21 di proprietà del debitore Sig. **** Omissis **** ma non compresi nel		

ASTE GIUDIZIARIE®	pignoramento relativo a questa procedura.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

