

TRIBUNALE DI PISA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Cavallini Diana, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2019 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto Unico	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	7
Completezza documentazione ex art.567	7
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	11
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	12

Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	12
Parti Comuni	12
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	18
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20

Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	20
Stima /Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	25
LottoUnico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 17/2019 del R.G.E.....	27
LottoUnico	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno ----, pianoT.....	28

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 09/04/2019, il sottoscritto Dott. Agr. Cavallini Diana, con studio in Via Alcide De Gasperi, 12 - 56022 - Castelfranco di Sotto (PI), email dianacavallini@virgilio.it, Tel. 0571 478 040 , Fax 0571 478 040, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/04/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio -----, scala-----, interno----- , piano T (Coord. Geografiche: 43°48'19.99"N - 10°25'8.29"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio -----, scala-----, interno----- , piano T (Coord. Geografiche: 43°48'18.08"N - 10°25'7.05"E)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio -----, scala-----, interno----- , pianoT
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio -----, scala-----, interno----- , pianoT

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS12), EDIFICIO----- , SCALA-----, INTERNO -----, PIANO T

Il terreno ha una conformazione planimetrica irregolare, non riconducibile a nessuna figura geometrica, come è possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (ALLEGATO n. 3) e giacitura pressoché pianeggiante.

Il terreno in oggetto è ubicato nella Frazione di Pugnano, lungo la strada statale n. 12, dell'Abetone e del Brennero (SS 12), dalla quale è possibile accedere svoltando a sinistra (per chi percorre detta strada da San Giuliano Terme (PI) in direzione Lucca) subito dopo le scuole pubbliche della Frazione. Il terreno risulta per la maggior parte inutilizzato ed incolto; solo una porzione (limitrofa alla strada e in aderenza alle scuole pubbliche) viene utilizzato come parcheggio sterrato.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS 12), EDIFICIO -----, SCALA , INTERNO -----, PIANO T

Il terreno, adiacente al BENE N. 1, ha una conformazione planimetrica irregolare, non riconducibile a nessuna figura geometrica, come è possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (ALLEGATO n. 3) e giacitura pressoché pianeggiante.

Il terreno in oggetto è ubicato nella Frazione di Pugnano, adiacente alle scuole pubbliche della Frazione (posto sul retro delle stesse, rispetto alla strada statale n. 12, dell'Abetone e del Brennero.

Il terreno risulta inutilizzato ed incolto.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS12),EDIFICIO----- , SCALA-----,INTERNO -----, PIANOT

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS 12), EDIFICIO-----,SCALA ----- ,INTERNO -----, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS12),EDIFICIO----- , SCALA-----,INTERNO -----, PIANOT

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale è stato verificato dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Palermo (ALLEGATO N. 12).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS12), EDIFICIO -----,SCALA----- ,INTERNO -----, PIANO T

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

[REDACTED]

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



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Il regime patrimoniale è stato verificato dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Palermo (ALLEGATO N. 12).

CONFINI



BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS12), EDIFICIO----- , SCALA-----, INTERNO -----, PIANOT

Il terreno in oggetto ricade nel foglio di mappa n. 7 (Comune di San Giuliano Terme) e confina a nord con le particelle 264, 553 e 572; a est con la strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12); a ovest con le particelle 379, 530 e 553; a sud con le particelle 488, 455 (BENE n. 2 oggetto di esecuzione) e con la particella 521 (le scuole della frazione di Pugnano).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS 12), EDIFICIO -----, SCALA , INTERNO -----, PIANO T

Il terreno in oggetto ricade nel foglio di mappa n. 7 (Comune di San Giuliano Terme) e confina a nord con la particella 454 (BENE n. 1 oggetto di esecuzione); a est con la particella 521 (scuole pubbliche della frazione) e con le particelle 209 e 247; a sud con il fosso Civitonia; a ovest con le particelle 487, 488 e 489.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS12), EDIFICIO----- , SCALA-----, INTERNO -----, PIANOT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	7100,00 mq	7100,00 mq	1,00	7100,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				7100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7100,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS 12), EDIFICIO-----,SCALA ----- ,INTERNO -----, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	3460,00 mq	3460,00 mq	1,00	3460,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3460,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3460,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS12),EDIFICIO----- ,SCALA-----,INTERNO -----, PIANOT

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1977 al 23/12/1991	Proprietà della [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 21 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 016230 Reddito dominicale € 92,20 Reddito agrario € 41,91
Dal 23/12/1991 al 20/07/1993	Proprietà [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 442 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 010560 Reddito dominicale € 59,99 Reddito agrario € 27,27
Dal 20/07/1993 al 10/05/2019	Dal 20/07/1993 al 26/07/1993 proprietà [REDACTED] [REDACTED] Dal 26/07/1993 al 18/10/2006 proprietà della [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuna. Dal 18/10/2006 al 10/05/2019 proprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1.	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 454 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 007100 Reddito dominicale € 40,34 Reddito agrario € 18,33

Il titolare reale corrisponde a quello catastale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS 12), EDIFICIO-----,SCALA ----- ,INTERNO -----, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1977 al 23/12/1991	Proprietà [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 21 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 016230 Reddito dominicale € 92,20 Reddito agrario € 41,91
Dal 23/12/1991 al 20/07/1993	Proprietà [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 442 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 010560 Reddito dominicale € 59,99 Reddito agrario € 27,27
Dal 20/07/1993 al 10/05/2019	Dal 20/07/1993 al 26/07/1993 Proprietà [REDACTED] [REDACTED]. Dal 26/07/1993 al 18/10/2006 proprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuna. Dal 18/10/2006 al 10/05/2019 proprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/1.	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 455 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 003460 Reddito dominicale € 19,66 Reddito agrario € 8,93

Il titolare reale corrisponde a quello catastale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS12),EDIFICIO----- , SCALA-----,INTERNO -----, PIANOT

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
7	454				Seminativo arborato	2	007100 mq	40,34 €	18,33 €	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi della particella in oggetto, rispetto a quanto riportato sulle visure catastali, risulta corrispondente anche se il terreno attualmente è incolto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS 12), EDIFICIO-----,SCALA ----- ,INTERNO -----, PIANO T

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
7	455				Seminativo arborato	2	003460 mq	19,66 €	8,93 €	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi della particella in oggetto, rispetto a quanto riportato sulle visure catastali, risulta corrispondente anche se il terreno attualmente è incolto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS12),EDIFICIO----- , SCALA-----,INTERNO -----, PIANOT

Le sistemazioni idraulico-agrarie risultano in discreto stato di manutenzione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS 12), EDIFICIO-----,SCALA ----- ,INTERNO -----, PIANO T

Le sistemazioni idraulico-agrarie risultano in discreto stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS12),EDIFICIO----- , SCALA-----,INTERNO -----, PIANOT

Non sono presenti parti comuni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS 12), EDIFICIO-----,SCALA ----- ,INTERNO -----, PIANO T

Non sono presenti parti comuni.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS12),EDIFICIO----- , SCALA-----,INTERNO -----, PIANOT

Il terreno oggetto di esecuzione non è gravato da censi, livelli o usi civici, come riporta la risposta del Settore Forestazione ed Usi Civici della Regione Toscana tramite p.e.c. AOOGRT_0220861_2019-05-31 del 31/05/2019 (ALLEGATO N. 5).

Si precisa che nella nota di Trascrizione del 03/11/2006 trascritta alla Conservatoria di Pisa, reg. part. 14961, reg. gen. 24536, "la ex particella n. 442 (che con frazionamento n. 1316.1/2013 del 20/07/1993 ha generato le particelle n. 454 e 455 oggetto di esecuzione) è gravata da servitù di passo con ogni mezzo a favore della retrostante proprietà (particella n. 443), da esercitarsi sul vecchio tracciato della strada poderale per poter accedere alla strada statale del Brennero (servitù costituita con atto del notaio Vichi del 21 dicembre 1990 trascritto a Pisa il 10 gennaio 1991 al n.442)".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS 12), EDIFICIO -----, SCALA , INTERNO -----, PIANO T

Il terreno oggetto di esecuzione non è gravato da censi, livelli o usi civici, come riporta la risposta del Settore Forestazione ed Usi Civici della Regione Toscana tramite p.e.c. AOOGRT_0220861_2019-05-31 del 31/05/2019 (ALLEGATO N. 5).

Si precisa che nella nota di Trascrizione del 03/11/2006 trascritta alla Conservatoria di Pisa, reg. part. 14961, reg. gen. 24536, "la ex particella n. 442 (che con frazionamento n. 1316.1/2013 del 20/07/1993 ha generato le particelle n. 454 e 455 oggetto di esecuzione) è gravata da servitù di passo con ogni mezzo a favore della retrostante proprietà (particella n. 443), da esercitarsi sul vecchio tracciato della strada poderale per poter accedere alla strada statale del Brennero (servitù costituita con atto del notaio Vichi del 21 dicembre 1990 trascritto a Pisa il 10 gennaio 1991 al n.442)".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS12),EDIFICIO----- , SCALA-----,INTERNO -----, PIANOT

Terreno avente conformazione planimetrica irregolare, non riconducibile a nessuna figura geometrica, come è possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (ALLEGATO n. 3).

Il terreno ha giacitura pressoché pianeggiante e presenta una struttura di medio impasto.

Il terreno risulta per la maggior parte inutilizzato ed incolto; solo una porzione (limitrofa alla strada e in aderenza alle scuole pubbliche) viene utilizzato come parcheggio sterrato.

Si sottolinea che non sono state effettuate dalla scrivente le seguenti verifiche:

- Misurazione dell'effettiva superficie dei terreni, nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni limitrofe;
- Indagini geologiche e geotecniche;
- Indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, abbandono di materiali realizzati con fibre di amianto o simili, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs del 03/04/2006 n. 52 e dal D.lgs del 16/01/2008 n. 4 e successive modificazioni. Si sottolinea che qualora detti materiali risultassero presenti sui luoghi, la relativa rimozione e smaltimento resteranno a carico dell'aggiudicatario che le dovrà effettuare in ottemperanza alla normativa pro-tempore vigente;
- Indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea i particolare di residui bellici.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS 12), EDIFICIO -----, SCALA , INTERNO -----, PIANO T

Terreno avente conformazione planimetrica irregolare, non riconducibile a nessuna figura geometrica, come è possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (ALLEGATO n. 3).

Il terreno ha giacitura pressoché pianeggiante e presenta una struttura di medio impasto.

Il terreno risulta per la maggior parte inutilizzato ed incolto.

Si sottolinea che non sono state effettuate dalla scrivente le seguenti verifiche:

- Misurazione dell'effettiva superficie dei terreni, nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni limitrofe;
- Indagini geologiche e geotecniche;
- Indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, abbandono di materiali realizzati con fibre di amianto o simili, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs del 03/04/2006 n. 52 e dal D.lgs del 16/01/2008 n. 4 e successive modificazioni. Si sottolinea che qualora detti materiali risultassero presenti sui luoghi, la relativa rimozione e smaltimento resteranno a carico dell'aggiudicatario che le dovrà effettuare in ottemperanza alla normativa pro-tempore vigente;
- Indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea i particolare di residui bellici.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS 12), EDIFICIO ----- , SCALA -----, INTERNO -----, PIANO T

L'immobile risulta libero

Dalla visura presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa del 05/09/2019 l'immobile risulta libero (allegato n. 13).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS 12), EDIFICIO-----,SCALA ----- ,INTERNO -----, PIANO T

L'immobile risulta libero

Dalla visura presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa del 05/09/2019 l'immobile risulta libero (allegato n. 13).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS12),EDIFICIO----- ,SCALA-----,INTERNO -----, PIANOT

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1993 al 18/10/2006	[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuna.	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio PAOLO SICILIANI in Pisa	26/07/1993	355144	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di PISA	03/08/1993		5634
		Registrazione			
Dal 18/10/2006 al 11/07/2019	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pisa	16/08/1993	1785	
		DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PISA (richiedente Notaio NICOLA MANCIOPPI)	18/10/2006	335	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di	03/11/2006	24536	14961

		PISA			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di PISA			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS 12), EDIFICIO-----,SCALA ----- ,INTERNO -----, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1993 al 18/10/2006	[REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuna.	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio PAOLO SICILIANI in Pisa	26/07/1993	355144	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di PISA	03/08/1993		5634
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/10/2006 al 11/07/2019	Proprietà [REDACTED]	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PISA (richiedente Notaio NICOLA MANCIOPPI)	18/10/2006	335	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di PISA	03/11/2006	24536	14961
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di PISA			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS12), EDIFICIO-----, SCALA-----, INTERNO -----, PIANOT

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 11/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
Iscritto a PISA il 13/09/2018
Reg. gen. 16222 - Reg. part. 2936
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 112.299,36
Rogante: Pubblico ufficiale del TRIBUNALE DI PISA
Data: 08/08/2018
N° repertorio: 1435



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISA il 17/01/2019
Reg. gen. 933 - Reg. part. 683
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Da un esame degli adempimenti da effettuare per la cancellazione delle formalità interessanti il bene immobile in oggetto si preventiva una spesa di circa € 300,00 (trecento/00) a formalità, oltre il compenso spettante al soggetto che effettuerà la cancellazione.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS12), EDIFICIO-----, SCALA-----, INTERNO-----, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 11/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a PISA il 13/09/2018

Reg. gen. 16222 - Reg. part. 2936

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 112.299,36

Rogante: Pubblico ufficiale del TRIBUNALE DI PISA

Data: 08/08/2018

N° repertorio: 1435

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 17/01/2019

Reg. gen. 933 - Reg. part. 683

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Da un esame degli adempimenti da effettuare per la cancellazione delle formalità interessanti il bene immobile in oggetto si preventiva una spesa di circa € 300,00 (trecento/00) a formalità, oltre il compenso spettante al soggetto che effettuerà la cancellazione.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS12), EDIFICIO-----, SCALA-----, INTERNO-----, PIANO T

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato il 10/06/2019 dal Comune di San Giuliano Terme, riporta che ai sensi del Regolamento Urbanistico (per i riferimenti alle varie Delibere di approvazione si rimanda al C.D.U. ALLEGATO N. 4) e per l'art. 105 della legge regionale n. 65 "Norme per il Governo

del Territorio” e s.m.i., il terreno identificato al FOGLIO 7, PARTICELLA 454è:

- in parte Zona C (Nuovi insediamenti residenziali) – Sottozona C1 (Zone P.E.E.P. già individuate dal precedente Piano Regolatore) – art. 20 N.T.A. comparto 2 U.T.O.E. 3Pugnano;
- in parte Strada – infrastrutture viarie – art. 25N.T.A.;
- in parte Strada – infrastrutture viarie – art. 25 N.T.A. Percorsi pedonali e ciclabili - infrastrutture viarie – art. 25N.T.A.;
- in parte Parcheggio - infrastrutture viarie – art. 25N.T.A.;
- in parte “Area non Pianificata” art.105 L.R. n.65/2014 es.m.i.

Lo stesso Certificato di Destinazione Urbanistica, Vista la Delibera di Adozione del Piano Operativo Comunale e successive delibere (i cui riferimenti estesi sono riportati sul C.D.U. ALLEGATO N. 4), certifica che Il terreno identificato al FOGLIO 7, PARTICELLA 454 è:

- in parte Zona C (Nuovi insediamenti residenziali) – Sottozona C1 (Zone P.E.E.P. già individuate dal precedente Piano Regolatore) – art. 20 N.T.A. comparto 2 U.T.O.E. 3Pugnano;
- in parte Strada – infrastrutture viarie – art. 25N.T.A.;
- in parte Strada – infrastrutture viarie – art. 25 N.T.A. Percorsi pedonali e ciclabili - infrastrutture viarie – art. 25N.T.A.;
- in parte Parcheggio - infrastrutture viarie – art. 25N.T.A.;
- in parte Zona A (Nuclei storici consolidati) – art. 18 N.T.A. comparto 3 UTOE 3Pugnano.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS 12), EDIFICIO -----, SCALA , INTERNO -----, PIANO T

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato il 10/06/2019 dal Comune di San Giuliano Terme, riporta che ai sensi del Regolamento Urbanistico (per i riferimenti alle varie Delibere di approvazione si rimanda al C.D.U. ALLEGATO N. 4) e per l'art. 105 della legge regionale n. 65 “Norme per il Governo del Territorio” e s.m.i., il terreno identificato al FOGLIO 7, PARTICELLA 455 è:

- in parte “Area non Pianificata” art.105 L.R. n.65/2014 es.m.i.;
- in parte Verde e Parcheggio - infrastrutture viarie – art. 25N.T.A.;
- in parte Zona A (Nuclei storici consolidati) - art. 18N.T.A.;

Lo stesso Certificato di Destinazione Urbanistica, Vista la Delibera di Adozione del Piano Operativo Comunale e successive delibere (i cui riferimenti estesi sono riportati sul C.D.U. ALLEGATO N. 4), certifica che Il terreno identificato al FOGLIO 7, PARTICELLA 455 è:

- in parte Verde e Parcheggio - infrastrutture viarie – art. 25N.T.A.;
- in parte Zona A (Nuclei storici consolidati) - art. 18N.T.A.;
- in parte Strada – infrastrutture viarie – art. 25N.T.A.;
- in parte Strada – infrastrutture viarie – art. 25 N.T.A. Percorsi pedonali e ciclabili - infrastrutture viarie – art. 25N.T.A.;

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS12), EDIFICIO----- , SCALA-----, INTERNO -----, PIANO T

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS 12), EDIFICIO-----,SCALA ----- ,INTERNO -----, PIANO T

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS12),EDIFICIO----- ,SCALA-----,INTERNO -----, PIANOT

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS 12), EDIFICIO-----,SCALA ----- ,INTERNO -----, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il C.T.U. ha reputato opportuno formare un lotto unico per le seguenti motivazioni:

- i terreni sono adiacenti traloro;
- sui due terreni ricadono previsioni urbanistiche che si possono definire sinergiche e complementari;
- Il terreno BENE N. 2, particella n. 455, ha caratteristiche di fondo intercluso, in quanto non ha diretto accesso alla pubblica viabilità, quindi il C.T.U. ha preferito scongiurare la possibilità di dover costituire una servitù di passaggio sull'altro terreno BENE N. 1, particella 454. Il tutto a favore di una migliore commerciabilità dei beni.

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

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio -----, scala -----, interno , pianoT

Il terreno ha una conformazione planimetrica irregolare, non riconducibile a nessuna figura geometrica, come è possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (ALLEGATO n. 3) e giacitura pressoché pianeggiante. Il terreno in oggetto è ubicato nella Frazione di Pugnano, lungo la strada statale n. 12, dell'Abetone e del Brennero (SS 12), dalla quale è possibile accedere svoltando a sinistra (per chi percorre detta strada da San Giuliano Terme (PI) in direzione Lucca) subito dopo le scuole pubbliche della Frazione. Il terreno risulta per la maggior parte inutilizzato ed incolto; solo una porzione (limitrofa alla strada e in aderenza alle scuole pubbliche) viene utilizzato come parcheggio sterrato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 454, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 630.000,00

Il terreno oggetto di procedura ricade all'interno delle aree facenti parte del Piano per Edilizia Economica e Popolare del Comune di San Giuliano Terme, nello specifico all'interno del Comparto N. 2 – U.T.O.E. 3 – Pugnano.

Detto questo si premette quanto segue:

- con deliberazione consiliare n° 93 del 06.10.1995, esecutiva ai sensi di Legge, è stato approvato il programma di attuazione decennale del Piano Comunale per l'Edilizia Economica e Popolare, in esecuzione alla deliberazione della Giunta Regionale Toscana n° 1870 del 07.03.1994;
- con deliberazione consiliare n° 99 del 13.11.2000, esecutiva ai sensi di Legge, è stata approvata la Variante PEEP al Piano Regolatore, ai sensi dell'articolo 40 della Legge Regionale Toscana n° 5/1995, avente ad oggetto le frazioni Capoluogo, Pontasserchio e La Fontina;
- con deliberazione consiliare n° 127 del 28.11.2003, esecutiva ai sensi di Legge, è stato approvato il Piano per Edilizia Economica e Popolare, localizzazione delle aree destinate a nuova edificazione con presa d'atto delle osservazioni;
- con deliberazione consiliare n° 62 del 13.07.2006, esecutiva ai sensi di Legge, è stato approvato il "Regolamento per l'assegnazione delle aree";
- con deliberazione consiliare n° 63 del 13.07.2006, esecutiva ai sensi di Legge, è stato approvato il "Programma pluriennale di attuazione (ex art. 38 Legge 22.10.1971, n° 865)";
- con deliberazione consiliare n° 118 del 17.12.2007, esecutiva ai sensi di Legge, sono state approvate le modifiche e integrazioni al "Regolamento per l'assegnazione delle aree", approvato con deliberazione consiliare n° 62 del 13.07.2006;
- con deliberazione consiliare n° 55 del 20/05/2015, esecutiva ai sensi di Legge, è stato approvato il "Programma pluriennale di attuazione (ex art. 38 Legge 22.10.1971, n° 865) anni 2015-2017", il quale ad oggi risulta terminato;

- con delibera consiliare n° 30 del 7/06/2016 è stato approvato il Regolamento di assegnazione delle aree del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare che sostituisce integralmente il regolamento approvato con deliberazione consiliare n° 62 del 13/07/2006 modificato ed integrato con deliberazione consiliare n° 118 del 17/12/2007;

E inoltre:

- con determinazione dirigenziale n. 245 del 06/05/2014 "Revoca dell'assegnazione alla Pugnano Sviluppo soc. coop. ar. l. di area P.E.E.P. individuata nel lotto a comparto 2 dell'U.T.O.E. 3 Pugnano";

- con determinazione dirigenziale n. 335 del 14/06/2016 "Revoca della pre-assegnazione alla soc. coop.va cooper 2000 di area P.E.E.P. individuata nel comparto 2 lotto b U.T.O.E. 3 Pugnano".

Fatte le dovute premesse il C.T.U., preso atto che la conformazione delle aree destinate a P.E.E.P. risulta ancora vigente e che la stessa costituisce piano settoriale nel procedimento urbanistico generale, espone quanto segue:

- il terreno in oggetto ricopre parte del COMPARTO N. 2 – U.T.O.E. 3 Pugnano;
- la superficie totale del comparto è di mq 10.400 circa;
- la superficie del terreno oggetto di esecuzione che ricade all'interno del comparto è di circa 7.100 mq, quindi pari a circa il 68% del totale;
- i prezzi di cessione delle aree vengono determinati in misura pari ai valori di espropriazione che, sulla base delle attuali previsioni normative, coincidono con il valore venale del bene. Quale valore venale del bene si assume il valore minimo da dichiarare ai fini I.C.I. ridotto del 25 per cento, ex art. 37, comma 1, del D.P.R. n° 327/2001 e s.m.i., in quanto recenti orientamenti giurisprudenziali hanno sostenuto che tali interventi rientrano tra quelli destinati ad attuare interventi di riforma economico-sociale. I prezzi di cessione potranno subire una maggiorazione del 10% in conseguenza del raggiungimento di un accordo bonario con gli attuali proprietari per la cessione delle aree.

Il valore del prezzo di cessione del terreno è quindi determinato moltiplicando la superficie dello stesso per il valore I.C.I.(€/mq), ridotto del 25% e successivamente maggiorato del 10%.

Pertanto il valore è:

$\text{mq } 7.100 \times \text{€/mq } 108,00 \times 0,75 \times 1,10 = \text{€ } 632.610,00$

Si considera opportuno arrotondare il valore sopra calcolato a € 630.000,00

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno , piano T

Il terreno, adiacente al BENE N. 1, ha una conformazione planimetrica irregolare, non riconducibile a nessuna figura geometrica, come è possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (ALLEGATO n. 3) e giacitura pressoché pianeggiante. Il terreno in oggetto è ubicato nella Frazione di Pugnano, adiacente alle scuole pubbliche della Frazione (posto sul retro delle stesse, rispetto alla strada statale n. 12, dell'Abetone e del Brennero. Il terreno risulta inutilizzato ed incolto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 455, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 17.300,00

La sottoscritta, per determinare il valore del suddetto terreno ha adottato il più probabile prezzo di mercato, che è stato determinato con una stima sintetica comparativa, confrontando i

valori di terreni con le stesse caratteristiche di quello oggetto di stima, scaturiti da accordi di compravendita maturati in un normale equilibrio di forze contrattuali tra venditore e acquirente.

Il parametro adottato è l'ettaro. Il valore di mercato è scaturito:

- da indagini effettuate presso agenzie immobiliari ubicate nel Comune di San Giuliano Terme;
- da indagini effettuate presso i tecnici del Comune di San Giuliano Terme.

Nella valutazione del terreno è stata considerata la destinazione urbanistica dello stesso che come riporta il Certificato di Destinazione Urbanistica, Vista la Delibera di Adozione del Piano Operativo Comunale e successive delibere (i cui riferimenti estesi sono riportati sul C.D.U. ALLEGATO N. 4), certifica che Il terreno identificato al FOGLIO 7, PARTICELLA 455 è:

- in parte Verde e Parcheggio - infrastrutture viarie – art. 25N.T.A.;
- in parte Zona A (Nuclei storici consolidati) - art. 18N.T.A.;
- in parte Strada – infrastrutture viarie – art. 25N.T.A.;
- in parte Strada – infrastrutture viarie – art. 25 N.T.A. Percorsi pedonali e ciclabili - infrastrutture viarie – art. 25N.T.A.;

Per cui la sottoscritta ha reputato di attribuire il valore pari a 50.000,00 €/ha per i seguenti motivi: - l'andamento attuale del mercato degli immobili;

- le previsioni urbanistiche che si possono definire sinergiche e complementari tra il terreno in questione (BENE N. 2) e il BENE N. 1 con il quale forma un unico lotto.

Il valore del terreno è quindi € 17.300,00, arrotondabile a € 17.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno-----, piano T	7100,00 mq	89,10 €/mq	€ 632.610,00	100,00%	€ 630.000,00
Bene N° 2 - Terreno San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio ----, scala ----, interno-----, piano T	3460,00 mq	5,00 €/mq	€ 17.300,00	100,00%	€ 17.300,00
Valore di stima:					€ 647.300,00

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.

Castelfranco di Sotto, li 18/09/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Cavallini Diana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - LOTTO UNICO (Beni n. 1 e2)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE - LOTTO UNICO (Beni n. 1 e2)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA - LOTTO UNICO (Beni n. 1 e2)
- ✓ N° 4 Certificato destinazione urbanistica - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - LOTTO UNICO (Beni n. 1 e2)
- ✓ N° 5 Altri allegati - INTERROGAZIONE REGIONE TOSCANA SU PRESENZA O MENO DI USI CIVICI SUI BENI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE - LOTTO UNICO (Beni n. 1 e2)
- ✓ N° 6 Altri allegati - VISURE IPOTECARIE - LOTTO UNICO (Beni n. 1 e2)
- ✓ N° 7 Altri allegati - VERBALE DISOPRALLUOGO
- ✓ N° 8 Altri allegati - ISTANZA DEL C.T.U.(proroga)
- ✓ N° 9 Altri allegati - COMUNICAZIONE A/R INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- ✓ N° 10 Altri allegati - SPESESOSTENUTE
- ✓ N° 11 Altri allegati - INVIO RELAZIONE AGLI ESEGUTATI E ALLE PARTI
- ✓ N° 12 Altri allegati - ESTRATTO DI MATRIMONIO ESECUTATO
- ✓ N° 13 Altri allegati - ACCESSO AGLI ATTI AGENZIA DELLE ENTRATE DI PISA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio -----, scala -----, interno , pianoT
Il terreno ha una conformazione planimetrica irregolare, non riconducibile a nessuna figura geometrica, come è possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (ALLEGATO n. 3) e giacitura pressoché pianeggiante. Il terreno in oggetto è ubicato nella Frazione di Pugnano, lungo la strada statale n. 12, dell'Abetone e del Brennero (SS 12), dalla quale è possibile accedere svoltando a sinistra (per chi percorre detta strada da San Giuliano Terme (PI) in direzione Lucca) subito dopo le scuole pubbliche della Frazione. Il terreno risulta per la maggior parte inutilizzato ed incolto; solo una porzione (limitrofa alla strada e in aderenza alle scuole pubbliche) viene utilizzato come parcheggio sterrato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 454, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato il 10/06/2019 dal Comune di San Giuliano Terme, riporta che ai sensi del Regolamento Urbanistico (per i riferimenti alle varie Delibere di approvazione si rimanda al C.D.U. ALLEGATO N. 4) e per l'art. 105 della legge regionale n. 65 "Norme per il Governo del Territorio" e s.m.i., il terreno identificato al FOGLIO 7, PARTICELLA 454 è: - in parte Zona C (Nuovi insediamenti residenziali) – Sottozona C1 (Zone P.E.E.P. già individuate dal precedente Piano Regolatore) – art. 20 N.T.A. comparto 2 U.T.O.E. 3 Pugnano; - in parte Strada – infrastrutture viarie – art. 25 N.T.A.; - in parte Strada – infrastrutture viarie – art. 25 N.T.A. Percorsi pedonali e ciclabili - infrastrutture viarie – art. 25 N.T.A.; - in parte Parcheggio - infrastrutture viarie – art. 25 N.T.A.; - in parte "Area non Pianificata" art. 105 L.R. n. 65/2014 e s.m.i. Lo stesso Certificato di Destinazione Urbanistica, Vista la Delibera di Adozione del Piano Operativo Comunale e successive delibere (i cui riferimenti estesi sono riportati sul C.D.U. ALLEGATO N. 4), certifica che Il terreno identificato al FOGLIO 7, PARTICELLA 454 è: - in parte Zona C (Nuovi insediamenti residenziali) – Sottozona C1 (Zone P.E.E.P. già individuate dal precedente Piano Regolatore) – art. 20 N.T.A. comparto 2 U.T.O.E. 3 Pugnano; - in parte Strada – infrastrutture viarie – art. 25 N.T.A.; - in parte Strada – infrastrutture viarie – art. 25 N.T.A. Percorsi pedonali e ciclabili - infrastrutture viarie – art. 25 N.T.A.; - in parte Parcheggio - infrastrutture viarie – art. 25 N.T.A.; - in parte Zona A (Nuclei storici consolidati) – art. 18 N.T.A. comparto 3 UTOE 3 Pugnano.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio -----, scala -----, interno , pianoT
Il terreno, adiacente al BENE N. 1, ha una conformazione planimetrica irregolare, non riconducibile a nessuna figura geometrica, come è possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (ALLEGATO n. 3) e giacitura pressoché pianeggiante. Il terreno in oggetto è ubicato nella Frazione di Pugnano, adiacente alle scuole pubbliche della Frazione (posto sul retro delle stesse, rispetto alla strada statale n. 12, dell'Abetone e del Brennero. Il terreno risulta inutilizzato ed incolto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 455, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato il 10/06/2019 dal Comune di San Giuliano Terme, riporta che ai sensi del Regolamento Urbanistico (per i riferimenti alle varie Delibere di approvazione si rimanda al C.D.U. ALLEGATO N. 4) e per l'art. 105 della legge regionale n. 65 "Norme per il Governo del Territorio" e s.m.i., il terreno identificato al FOGLIO 7, PARTICELLA 455 è: - in parte "Area non Pianificata" art. 105 L.R.n.

65/2014 e s.m.i.; - in parte Verde e Parcheggio - infrastrutture viarie – art. 25 N.T.A.; - in parte Zona A (Nuclei storici consolidati) - art. 18 N.T.A.; Lo stesso Certificato di Destinazione Urbanistica, Vista la Delibera di Adozione del Piano Operativo Comunale e successive delibere (i cui riferimenti estesi sono riportati sul C.D.U. ALLEGATO N. 4), certifica che il terreno identificato al FOGLIO 7, PARTICELLA 455 è: - in parte Verde e Parcheggio – infrastrutture viarie – art. 25 N.T.A.; - in parte Zona A (Nuclei storici consolidati) - art. 18 N.T.A.; - in parte Strada– infrastruttureviarie–art.25N.T.A.;-inparteStrada–infrastruttureviarie–art.25 N.T.A. Percorsi pedonali e ciclabili - infrastrutture viarie – art. 25 N.T.A.;



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 17/2019 DEL R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio -----, scala-----,interno -----, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 454, Qualità Seminativo arborato	Superficie	7100,00 mq
Stato conservativo:	Le sistemazioni idraulico-agrarie risultano in discreto stato di manutenzione.		
Descrizione:	Il terreno ha una conformazione planimetrica irregolare, non riconducibile a nessuna figura geometrica, come è possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (ALLEGATO n. 3) e giacitura pressoché pianeggiante. Il terreno in oggetto è ubicato nella Frazione di Pugnano, lungo la strada statale n. 12, dell'Abetone e del Brennero (SS 12), dalla quale è possibile accedere svoltando a sinistra (per chi percorre detta strada da San Giuliano Terme (PI) in direzione Lucca) subito dopo le scuole pubbliche della Frazione. Il terreno risulta per la maggior parte inutilizzato ed incolto; solo una porzione(limitrofa alla strada e in aderenza alle scuole pubbliche) viene utilizzato come parcheggio sterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Fraz. Pugnano, strada statale 12 dell'Abetone e del Brennero (SS 12), edificio -----, scala-----,interno -----, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 455, Qualità Seminativo arborato	Superficie	3460,00 mq
Stato conservativo:	Le sistemazioni idraulico-agrarie risultano in discreto stato di manutenzione.		
Descrizione:	Il terreno, adiacente al BENE N. 1, ha una conformazione planimetrica irregolare, non riconducibile a nessuna figura geometrica, come è possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (ALLEGATO n. 3) e giacitura pressoché pianeggiante. Il terreno in oggetto è ubicato nella Frazione di Pugnano, adiacente alle scuole pubbliche della Frazione (posto sul retro delle stesse, rispetto alla strada statale n. 12, dell'Abetone e del Brennero. Il terreno risulta inutilizzato ed incolto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS12), EDIFICIO-----, SCALA-----, INTERNO -----, PIANOT

Iscrizioni

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a PISA il 13/09/2018

Reg. gen. 16222 - Reg. part. 2936

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 112.299,36

Rogante: Pubblico ufficiale del TRIBUNALE DI PISA

Data: 08/08/2018

N° repertorio: 1435

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 17/01/2019

Reg. gen. 933 - Reg. part. 683

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - FRAZ. PUGNANO, STRADA STATALE 12 DELL'ABETONE E DEL BRENNERO (SS12), EDIFICIO-----, SCALA -----, INTERNO -----, PIANO T

Iscrizioni

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a PISA il 13/09/2018

Reg. gen. 16222 - Reg. part. 2936

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 112.299,36

Rogante: Pubblico ufficiale del TRIBUNALE DI PISA

Data: 08/08/2018

N° repertorio: 1435

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 17/01/2019

Reg. gen. 933 - Reg. part. 683

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it