



# TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Mazzanti Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2025 del R.G.E.  
promossa da

**LA RAPIDA SRL**  
Viareggio



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
<b>Lotto 1.....</b>	<b>7</b>
<b>Descrizione.....</b>	<b>8</b>
<b>Completezza documentazione ex art. 567.....</b>	<b>8</b>
<b>Titolarità.....</b>	<b>8</b>
<b>Confini.....</b>	<b>8</b>
<b>Consistenza.....</b>	<b>8</b>
<b>Cronistoria Dati Catastali.....</b>	<b>9</b>
<b>Dati Catastali.....</b>	<b>9</b>
<b>Precisazioni.....</b>	<b>9</b>
<b>Patti.....</b>	<b>10</b>
<b>Stato conservativo.....</b>	<b>10</b>
<b>Parti Comuni.....</b>	<b>10</b>
<b>Servitù, censo, livello, usi civici.....</b>	<b>10</b>
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</b>	<b>10</b>
<b>Stato di occupazione.....</b>	<b>10</b>
<b>Provenienze Ventennali.....</b>	<b>10</b>
<b>Formalità pregiudizievoli.....</b>	<b>12</b>
<b>Normativa urbanistica.....</b>	<b>12</b>
<b>Regolarità edilizia.....</b>	<b>12</b>
<b>Vincoli od oneri condominiali.....</b>	<b>12</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>13</b>
<b>Descrizione.....</b>	<b>14</b>
<b>Completezza documentazione ex art. 567.....</b>	<b>14</b>
<b>Titolarità.....</b>	<b>14</b>
<b>Confini.....</b>	<b>14</b>
<b>Consistenza.....</b>	<b>14</b>
<b>Cronistoria Dati Catastali.....</b>	<b>14</b>
<b>Dati Catastali.....</b>	<b>15</b>
<b>Precisazioni.....</b>	<b>15</b>
<b>Patti.....</b>	<b>16</b>
<b>Stato conservativo.....</b>	<b>16</b>
<b>Parti Comuni.....</b>	<b>16</b>
<b>Servitù, censo, livello, usi civici.....</b>	<b>16</b>
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</b>	<b>16</b>
<b>Stato di occupazione.....</b>	<b>16</b>
<b>Provenienze Ventennali.....</b>	<b>16</b>

Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 3.....	19
Descrizione.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	20
Confini.....	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali.....	21
Precisazioni.....	21
Patti.....	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24



Stima / Formazione lotti.....	42
Lotto 1.....	43
Lotto 2.....	44
Lotto 3.....	45
Riserve e particolarità da segnalare.....	49
Riepilogo bando d'asta.....	50
Lotto 1.....	50
Lotto 2.....	50
Lotto 3.....	50
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 67/2025 del R.G.E.....	52
Lotto 1 - Prezzo base d'asta A CORPO: € 16.500,00.....	52
Lotto 2 - Prezzo base d'asta A CORPO: € 312.500,00.....	52
Lotto 3 - Prezzo base d'asta A CORPO: € 114.000,00.....	52



All'udienza del 03/07/2025, la sottoscritta Dott. Agr. Mazzanti Maria, con studio in Via Gereschi Livia, 16-18 - 56127 - Pisa (PI), email mariamazzanti@virgilio.it, PEC m.mazzanti@epap.conafpec.it, Tel. 335 324571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

 ASTE  
GIUDIZIARIE® PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Signano n.4, Fraz.Gello, piano T (Coord. Geografiche: 43.7564901,10.4302579)
  - **Bene N° 2** - Casa colonica ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via di Signano, Fraz.Gello, piano T,1° (Coord. Geografiche: 43.756490, 10.430258)
  - **Bene N° 3** - Casa colonica ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via di Signano, Fraz.Gello, piano T,1° (Coord. Geografiche: 43.756490, 10.430258)
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]





LOTTO 1



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a San Giuliano Terme (PI), Via di Signano n.4, Fraz. Gello, piano T

## DESCRIZIONE

Porzione di immobile ad uso abitativo attualmente adibita a cucina, posta al piano terra di circa mq.14 lordi, a cui si accede dall'unità abitativa rappresentata dalla particella 223, quest'ultima non oggetto della presente procedura immobiliare.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stata a reperita tutta la documentazione trasmessa in allegato alla relazione.

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

## CONFINI

La porzione di abitazione (cucinotto) confina ad est con l'abitazione particella n.223 da cui si accede, a nord con mappale 530 sub.1, ad ovest con mappale 530 sub.3, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	10,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

Le consistenze indicate sono state reperite dalle planimetrie e dagli elaborati catastali quindi indicative per la valutazione dei beni in oggetto che sarà a corpo e non a misura.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1997 al 07/05/2025		Catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 530, Sub. 2 - Categoria A4 Cl.1, Cons.1 Superficie catastale 14 mq - Rendita € 72,05 - Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	55	530	2		A4	1	1vano	14 mq	72,05 €	T		

PRECISAZIONI

Si precisa che NON e' stato possibile effettuare le seguenti verifiche:

- intera misurazione effettiva delle unita' e dell'intero lotto nonché' la verifica dei confini e le distanze delle ostruzioni dai confini e dai fabbricati antistanti se presenti;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformita' o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformita' ;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformita' ;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformita' ;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformita' ;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformita' ;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformita' ;

-verifiche se le coperture risultano dotate di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se queste siano o meno conformi alle normative vigenti e certificabile, delle quali pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

## PATTI

Si precisa che ad oggi si accede al vano in oggetto dall'abitazione limitrofa rappresentata dalla particella 223, quest'ultima di altra proprietà non è oggetto della presente procedura.

## STATO CONSERVATIVO

Il vano in oggetto è stato realizzato in epoca antecedente al '67 e costruito in muratura ordinaria con soffitto costituito da solaio in latero-cemento; posto al piano terra risulta inserito in più ampio fabbricato di un solo piano (particella 530) che presenta la copertura in parte demolita con importanti problematiche di infiltrazione da acque piovane.

## PARTI COMUNI

la porzione di abitazione presenta parti comuni con le altre strutture ed unità limitrofe quali murature portanti, solaio di copertura, ecc.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati vincoli e/o servitù particolari, fatta eccezione per quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevate al momento del sopralluogo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione di abitazione costituita da un vano ad uso di cucina risulta costruito con le pareti perimetrali in muratura ordinaria sormontato da un solaio in latero-cemento; all'interno presenta una pavimentazione in ceramica ed è dotato di un infisso esterno, lato sud, in legno ad uso finestra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

La porzione di immobile in oggetto è utilizzata come cucina dell'abitazione rappresentata dalla particella 223 quest'ultima non inserita nei beni pignorati; non è stato fornito alcun contratto registrato.

## PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1980 al 26/10/2012	[REDACTED]	Atto di costituzione di srl			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Flavio Troysi	15/12/1980	16804	7805
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	22/12/1980		10798

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/04/2012 al 26/10/2012	[REDACTED]	Pisa	23/12/1980	6619	
Atto di integrazione dati catastali					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Annalisa di Perna	19/04/2012	19792	856
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	24/04/2012		4763
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2012 al 07/05/2025	[REDACTED]				
Atto di scissione parziale proporzionale					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Annalisa di Perna	10/10/2012	20002	8722
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	26/10/2012		12293
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/2015 al 07/05/2025	[REDACTED]				
Atto di rettifica ad atto di scissione società					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Annalisa di Perna	07/10/2015	21405	9779
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	05/11/2015		11012
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 07/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni



- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Pisa il 24/01/2025

Reg. gen. 9999 - Reg. part. 923

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: sugli immobili rappresentati nel foglio 55 particella 530 sub.2, particella 641 sub.6. particella 641 sub.7.



- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 07/05/2025

Reg. gen. 9999 - Reg. part. 6419

Quota: 1/1

A favore di LA RAPIDA SRL

Contro [REDACTED]

Note: la suddetta trascrizione ricade sugli immobili rappresentati al centro del comune di San Giuliano nel foglio 55 particella 530 sub.2, particella 641 sub.6, particella 641 sub.7, particella 243 sub.1, particella 243 sub.1, particella 244.

## NORMATIVA URBANISTICA

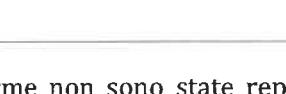


La porzione d' immobile risulta edificata in epoca antecedente al 1 settembre 1967.

Detta porzione ricade, secondo il Nuovo Piano Operativo Comunale approvato dal Comune di San Giuliano Terme, in area residenziale, Nuclei storici consolidati Zone A, normato dall'art.18 delle nta - comparto 22.

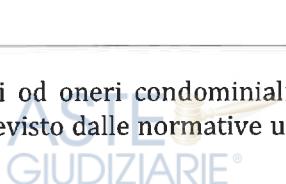
Non sono state reperite Dichiarazioni di Agibilità.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



A seguito di ricerca presso il Comune di San Giuliano Terme non sono state reperite pratiche edilizie per l'immobile in oggetto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, ad eccezione delle parti comuni dell'edificio di cui il vano fa parte e salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e/o fatti ignoti al C.T.U..



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 2 - Casa colonica ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via di Signano, fraz.Gello, piano T,1°

## DESCRIZIONE

Porzione sud-est di casa colonica disposta ad "L" da tempo inutilizzata e composta da vari locali posti al piano terra ed al primo piano per circa complessivi mq 570 lordi con tettoia in appendice; il tutto inserito in più ampio contesto di edifici storici ad uso sia residenziale che agricolo-zootecnico in loc. Gello, S. Giuliano Terme.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stata reperita tutta la documentazione trasmessa in allegato alla relazione.

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

## CONFINI

La porzione di fabbricato confina ad nord con altra porzione di fabbricato particella 641 sub.1, ad ovest con altra porzione sub.7, sugli altri due lati con il resede comune 641 sub.8, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	500,00 mq	570,00 mq	1	570,00 mq	3,00 m	T, 1°
Loggia	30,00 mq	30,00 mq	0,3	9,00 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				579,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				579,00 mq		

Le consistenze indicate sono state reperite dalle planimetrie e dagli elaborati catastali quindi indicative per la valutazione dei beni in oggetto che sarà a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/2011 al 07/05/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 641, Sub. 6 - Categoria D7 Rendita € 9.800,00 - Piano T,1°



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	641	6		D7				9800 €	T,1°	

**Corrispondenza catastale**

Si allega la planimetria catastale e l'elaborato planimetrico per l'individuazione della uiu e delle parti comuni. Il bene risulta corredato da BCNC: resede comune rappresentato dalla particella 641 sub.8 del foglio 55.

**PRECISAZIONI**

Si precisa che NON e' stato possibile effettuare le seguenti verifiche:

- intera misurazione effettiva delle unita' e dell'intero lotto nonche' la verifica dei confini e le distanze delle ostruzioni dai confini e dai fabbricati antistanti se presenti;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformita' o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformita';
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformita';
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformita';
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformita';
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformita';
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformita';
- verifiche se le coperture risultano dotate di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se queste siano o meno conforme alle normative vigenti e certificabile, delle quali pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformita'.



Si precisa che la porzione di complesso immobiliare risulta in stato di abbandono. La porzione del complesso immobiliare ha accessi sul resede comune che circonda tutti gli edifici, con accesso direttamente da via S. Zeno.

## STATO CONSERVATIVO

La porzione di complesso immobiliare appare da tempo inutilizzato, pertanto risultano sicuramente necessarie opere di manutenzione straordinaria o restauro; alcune parti della copertura risultano in parte demolite pertanto presenta importanti problematiche di infiltrazione da acque piovane.

## PARTI COMUNI

la porzione di complesso immobiliare presenta parti comuni con le altre strutture ed unità limitrofe quali accesso dalla via San Zeno, piazzale e spazi interni comuni, condotte esterne, ecc.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati vincoli e/o servitù particolari, fatta eccezione per quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevate al momento del sopralluogo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione del complesso immobiliare costituita da vari locali ai piani terra e primo risulta costruito con le pareti in muratura ordinaria, solai intermedi e di copertura in legno e laterizio; all'interno si presenta con pavimentazioni in parte in cemento in parte in ceramica, gli infissi sono in legno deteriorati, gli impianti sono completamente da rifare. Non è noto se vi sono allacci alle utenze.

## STATO DI OCCUPAZIONE

La porzione di complesso immobiliare risulta a quanto visibile inutilizzato e per quanto noto al ctu nella disponibilità dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di costituzione di srl			
Dal 15/12/1980 al 26/10/2012		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Flavio Troysi	15/12/1980	16804	7805
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	22/12/1980		10798
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	23/12/1980	6619	

Dal 24/04/2012 al  
26/10/2012

Dal 26/10/2012 al  
07/05/2025

Dal 05/11/2015 al  
07/05/2025

Atto di integrazione dati catastali

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Annalisa di Perna	19/04/2012	19792	856

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pisa	24/04/2012		4763

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Atto di scissione parziale proporzionale

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Annalisa di Perna	10/10/2012	20002	8722

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pisa	26/10/2012		12293

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Atto di rettifica ad atto di scissione società

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Annalisa di Perna	07/10/2015	21405	9779

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pisa	05/11/2015		11012

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di pisa aggiornate al 07/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

• **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Pisa il 24/01/2025

Reg. gen. 9999 - Reg. part. 923

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: sugli immobili rappresentati nel foglio 55 particella 530 sub.2, particella 641 sub.6, particella 641 sub.7.

• **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 07/05/2025

Reg. gen. 9999 - Reg. part. 6419

Quota: 1/1

A favore di LA RAPIDA SRL

Contro [REDACTED]

Note: la suddetta trascrizione ricade sugli immobili rappresentati al n. 55 del comune di San Giuliano Terme, in area edificata classificata come "ville", normata dall'art. 37 della legge, in cui gli interventi ammessi sono il "restauro scientifico".

## NORMATIVA URBANISTICA

La porzione di complesso immobiliare risulta edificata in epoca antecedente al 1 settembre 1967.

Detta porzione ricade, secondo il Nuovo Piano Operativo Comunale approvato dal Comune di San Giuliano Terme, in area edificata classificata come "ville", normata dall'art. 37 della legge, in cui gli interventi ammessi sono il "restauro scientifico".

Non sono state reperite Dichiarazioni di Agibilità.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di ricerca presso il Comune di San Giuliano Terme non sono state reperite pratiche edilizie per l'immobile in oggetto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, ad eccezione delle parti comuni dell'edificio di cui la porzione fa parte e salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e/o fatti ignoti al ctu.



LOTTO 3



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 3 - Casa colonica ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via di Signano, Fraz.Gello, piano T,1°

## DESCRIZIONE

Porzione ovest di casa colonica disposta ad "L" da tempo inutilizzata e composta da locali posti al piano terra ed al primo piano per circa complessivi mq 127 lordi ; il tutto inserito in più ampio contesto di edifici storici ad uso sia residenziale che agricolo-zootecnico in località Gello, Comune di S. Giuliano Terme.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stata a reperita tutta la documentazione trasmessa in allegato alla relazione.

## TITOLARITÀ

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

- 

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

- (Proprietà 1/1)

## CONFINI

La porzione di fabbricato confina ad est con altra porzione di fabbricato particella 641 sub.6, sugli altri tre lati con il resede comune 641 sub.8, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	127,00 mq	1	127,00 mq	3,00 m	T, 1°
Totale superficie convenzionale:					127,00 mq	
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:					127,00 mq	

Le consistenze indicate sono state reperite dalle planimetrie e dagli elaborati catastali e pertanto sono indicative per la valutazione dei beni in oggetto che pertanto sarà a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/2011 al 07/05/2025	■■■■■	Catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 641, Sub. 7 - Categoria A2 - Cl.2, Cons. 6,5vani Superficie catastale 127 mq - Rendita € 626,07 - Piano T,1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	641	7		A2	2	6,5vani	127 mq	626,07 €	T,1°	

**Corrispondenza catastale**

Si allega la planimetria catastale e l'elaborato planimetrico per l'individuazione della uiu e delle parti comuni. Il bene risulta corredato da BCNC-resede comune rappresentato dalla particella 641 sub.8 del foglio 55.

Si precisa che NON e` stato possibile effettuare le seguenti verifiche:

-intera misurazione effettiva delle unita` e dell'intero lotto nonche` la verifica dei confini e le distanze delle ostruzioni dai confini e dai fabbricati antistanti se presenti;

-indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;

-verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformita` o meno alle normative vigenti in materia;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformita`;

-verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformita`;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformita`;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformita`;

-verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformita`;

-verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformita`;

-verifiche se le coperture risultano dotate di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se queste siano o meno conforme alle normative vigenti e certificabile, delle quali pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformita`.

Si precisa che la porzione di complesso immobiliare risulta in stato di abbandono. La porzione del complesso immobiliare ha accessi sul resede comune che circonda tutti gli edifici, con accesso direttamente da via San Zeno.

## STATO CONSERVATIVO

La porzione di complesso immobiliare appare da tempo inutilizzato, pertanto risultano sicuramente necessarie opere di manutenzione straordinaria o restauro; alcune parti della copertura risultano in parte deteriorate pertanto presenta importanti problematiche di infiltrazione da acque piovane.

## PARTI COMUNI

la porzione di complesso immobiliare presenta parti comuni con le altre strutture ed unità limitrofe quali accesso dalla via San Zeno, piazzale e spazi interni comuni, condotte esterne, ecc.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati vincoli e/o servitù particolari, fatta eccezione per quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevate al momento del sopralluogo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione del complesso immobiliare costituita da vari locali ai piani terra e primo risulta costruito con le pareti in muratura ordinaria, solai intermedi e di copertura in legno e laterizio; all'interno si presenta con pavimentazioni in parte in cemento in parte in ceramica, gli infissi sono in legno deteriorati, gli impianti sono completamente da rifare. Non è noto se vi sono allacci alle utenze.

## STATO DI OCCUPAZIONE

La porzione di complesso immobiliare risulta a quanto visibile inutilizzato e per quanto noto al ctu nella disponibilità dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 15/12/1980 al 26/10/2012		Flavio Troysi	15/12/1980	16804	7805
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	22/12/1980		10798
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Pisa	23/12/1980	6619	
Atto di integrazione dati catastali			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Annalisa di Perna	19/04/2012	19792	856
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pisa	24/04/2012		4763
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Atto di scissione parziale proporzionale			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Annalisa di Perna	10/10/2012	20002	8722
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pisa	26/10/2012		12293
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Atto di rettifica ad atto di scissione società			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Annalisa di Perna	07/10/2015	21405	9779
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pisa	05/11/2015		11012
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di pisa aggiornate al 07/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Pisa il 24/01/2025

Reg. gen. 9999 - Reg. part. 923

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: sugli immobili rappresentati nel foglio 55 particella 530 sub.2, particella 641 sub.6. particella 641 sub.7.

- Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 07/05/2025

Reg. gen. 9999 - Reg. part. 6419

Quota: 1/1

A favore di LA RAPIDA SRL

Contro [REDACTED]

Note: la suddetta trascrizione ricade sugli immobili rappresentati al nceu del comune di San Giuliano nel foglio 55 particella 530 sub.2, particella 641 sub.6, particella 641 sub.7, particella 243 sub.1, particella 243 sub.1, particella 244.

## NORMATIVA URBANISTICA

La porzione di complesso immobiliare risulta edificata in epoca antecedente al 1 settembre 1967.

Detta porzione ricade, secondo il Nuovo Piano Operativo Comunale approvato dal Comune di San Giuliano Terme, in area edificata classificata come "ville", normata dall'art.37 delle nta, in cui gli interventi ammessi sono il "restauro scientifico".

Non sono state reperite Dichiarazioni di Agibilità.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di ricerca presso il Comune di San Giuliano Terme non sono state reperite pratiche edilizie per l'immobile in oggetto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, ad eccezione delle parti comuni dell'edificio di cui la porzione fa parte e salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e/o fatti ignoti al ctu.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a San Giuliano Terme (PI), Via di Signano n.4, Fr.Gello, piano T

Porzione di immobile ad uso abitativo attualmente adibita a cucina, posta al piano terra di circa mq.14 lordi, a cui si accede dall'unità abitativa rappresentata dalla particella 223, quest'ultima non oggetto della presente procedura immobiliare. - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 530, Sub. 2, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) - Valore di stima del bene: € 19.600,00

La valutazione del fabbricato in esame è stata determinata sulla base di variabili quali: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona, la facilità di raggiungimento, lo stato di conservazione, nonché la consistenza dei dati metrici. Sono stati altresì modulati i valori tenendo conto del più probabile valore di mercato scaturito dalla consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI), del Borsino Immobiliare FIMAA della Provincia di Pisa, nonché a seguito di indagini effettuate in loco.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore unitario di compravendita di €/mq.1.400,00.

Infine, considerato che nell'ambito delle indicazioni per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, si ritiene congruo apportare un abbattimento complessivo del 15% per le seguenti motivazioni:

- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile.
- stato di occupazione del bene.
- stato di manutenzione del bene.

Si ottiene così il valore di vendita giudiziaria, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile San Giuliano Terme (PI) - Via di Signano n.4, Fraz.Gello, piano T	14,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 19.600,00	100,00%	€ 19.600,00
Valore di stima:					€ 19.600,00

Valore di stima a corpo: € 19.600,00

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Stato di possesso	5,00	%

Valore finale di stima a corpo arr.: € 16.500,00

## LOTTO 2

- Bene N° 2 - Casa colonica ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via di Signano, fraz.Gello, piano T,1°

Porzione sud-est di casa colonica disposta ad "L" da tempo inutilizzata e composta da vari locali posti al piano terra ed al primo piano per circa complessivi mq 570 lordi con tettoia in appendice; il tutto inserito in più ampio contesto di edifici storici ad uso sia residenziale che agricolo-zootecnico in località Gello, Comune di S. Giuliano Terme. - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 641, Sub. 6, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 521.100,00

La valutazione del fabbricato in esame è stata determinata sulla base di variabili quali: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona, la facilità di raggiungimento, lo stato di conservazione, nonché la consistenza dei dati metrici. Sono stati altresì modulati i valori tenendo conto del più probabile valore di mercato scaturito dalla consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI), del Borsino Immobiliare FIMAA della Provincia di Pisa, nonché a seguito di indagini effettuate in loco.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore unitario di compravendita di €/mq.900,00.

Infine, considerato che nell'ambito delle indicazioni per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, si ritiene congruo apportare un abbattimento complessivo del 40% per le seguenti motivazioni:

- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile.
- stato di manutenzione del bene.
- mancanza di resede esclusivo.

Si ottiene così il valore di vendita giudiziaria, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Casa colonica San Giuliano Terme (PI) - Via di Signano, fraz.Gello, piano T,1°	579,00 mq	900,00 €/mq	€ 521.100,00	100,00%	€ 521.100,00
Valore di stima:					€ 521.100,00

Valore di stima a corpo: € 521.100,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%
Mancanza di resede esclusivo	5,00	%

Valore finale di stima a corpo arr.: € 312.500,00

- Bene N° 3 - Casa colonica ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via di Signano, Fraz.Gello, piano T,1°

Porzione ovest di casa colonica disposta ad "L" da tempo inutilizzata e composta da locali posti al piano terra ed al primo piano per circa complessivi mq 127 lordi ; il tutto inserito in più ampio contesto di edifici storici ad uso sia residenziale che agricolo-zootecnico in località Gello, Comune di S. Giuliano Terme.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 641, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 152.400,00

La valutazione del fabbricato in esame è stata determinata sulla base di variabili quali: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona, la facilità di raggiungimento, lo stato di conservazione, nonché la consistenza dei dati metrici. Sono stati altresì modulati i valori tenendo conto del più probabile valore di mercato scaturito dalla consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI), del Borsino Immobiliare FIMAA della Provincia di Pisa, nonché a seguito di indagini effettuate in loco.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore unitario di compravendita di €/mq.1.200,00.

Infine, considerato che nell'ambito delle indicazioni per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, si ritiene congruo apportare un abbattimento complessivo del 25% per le seguenti motivazioni:

- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile.
- stato di manutenzione del bene.
- mancanza di resede esclusivo.

Si ottiene così il valore di vendita giudiziaria, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Casa colonica San Giuliano Terme (PI) - Via di Signano, Fraz.Gello, piano T,1°	127,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 152.400,00	100,00%	€ 152.400,00
Valore di stima:					€ 152.400,00

Valore di stima a corpo: € 152.400,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%
Mancanza di resede esclusivo.	5,00	%

Valore finale di stima a corpo arr.: € 114.000,00



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



IL C.T.U. attesta di aver provveduto entro la data del 8/09/2025 (data udienza 8/09/2025) a depositare la relazione scritta e ad inviare copia al creditore precedente presso lo studio Avv.Massai-Barachini-Peta nonché all'esecutata, tutti a mezzo posta elettronica nel rispetto della normativa.

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

Pisa, li 21/07/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Agr. Mazzanti Maria

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visure catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratti, Planimetrie ed elaborati planimetrici
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Estratto Regolamento Urbanistico Comunale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Estratti aereofotogrammetrici storici
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ricerca Atti privati registrati presso Ag. Entrate
- ✓ N° 8 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 9 Altri allegati - Dati OMI del Comune di S.Giuliano Terme



## LOTTO 1

- Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Signano n.4, Fraz.Gello, piano T

Porzione di immobile ad uso abitativo attualmente adibita a cucina, posta al piano terra di circa mq.14 lordi, a cui si accede dall' unità abitativa rappresentata dalla particella 223, quest'ultima non oggetto della presente procedura immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 530, Sub. 2, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: La porzione d' immobile risulta edificata in epoca antecedente al 1 settembre 1967. Detta porzione ricade, secondo il Nuovo Piano Operativo Comunale approvato dal Comune di San Giuliano Terme, in area residenziale, Nuclei storici consolidati Zone A, normato dall'art.18 delle nta - comparto 22. Non sono state reperite Dichiarazioni di Agibilità.

**Prezzo base d'asta a corpo arr.: € 16.500,00**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Casa colonica ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via di Signano, fraz.Gello, piano T,1°

Porzione sud-est di casa colonica disposta ad "L" da tempo inutilizzata e composta da vari locali posti al piano terra ed al primo primo per circa complessivi mq 570 lordi con tettoia in appendice; il tutto inserito in più ampio contesto di edifici storici ad uso sia residenziale che agricolo-zootecnico in loc. Gello, S. Giuliano Terme.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 641, Sub. 6, Categoria D7

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

Destinazione urbanistica: La porzione di complesso immobiliare risulta edificata in epoca antecedente al 1 settembre 1967. Detta porzione ricade, secondo il Nuovo Piano Operativo Comunale approvato dal Comune di San Giuliano Terme, in area edificata classificata come "ville", normata dall'art.37 delle nta, in cui gli interventi ammessi sono il "restauro scientifico". Non sono state reperite Dichiarazioni di Agibilità.

**Prezzo base d'asta a corpo arr.: € 312.500,00**

## LOTTO 3

- Bene N° 3** - Casa colonica ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via di Signano, Fraz.Gello, piano T,1°

Porzione ovest di casa colonica disposta ad "L" da tempo inutilizzata e composta da locali posti al piano terra ed al primo primo per circa complessivi mq 127 lordi ; il tutto inserito in più ampio contesto di edifici storici ad uso sia residenziale che agricolo-zootecnico in località Gello, Comune di S. Giuliano Terme.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 641, Sub. 7, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: La porzione di complesso immobiliare risulta edificata in epoca antecedente al 1 settembre 1967. Detta porzione ricade, secondo il Nuovo Piano Operativo Comunale approvato dal Comune di San Giuliano Terme, in area edificata classificata come "ville", normata dall'art.37 delle nta, in cui gli interventi ammessi sono il "restauro scientifico". Non sono state reperite Dichiarazioni di Agibilità.

**Prezzo base d'asta a corpo arr.: € 114.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 67/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA A CORPO: € 16.500,00**

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Via di Signano n.4, Fraz.Gello, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 530, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	Il vano in oggetto è stato realizzato in epoca antecedente al '67 e costruito in muratura ordinaria con soffitto costituito da solaio in latero-cemento; posto al piano terra risulta inserito in più ampio fabbricato di un solo piano(p.530) che presenta la copertura in parte demolita con importanti problematiche di infiltrazione da acque piovane.		
Descrizione:	Porzione di immobile ad uso abitativo attualmente adibita a cucina, posta al piano terra di circa mq.14 lordi, a cui si accede dall' unità abitativa rappresentata dalla particella 223, quest'ultima non oggetto della presente procedura immobiliare.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA A CORPO: € 312.500,00**

Bene N° 2 - Casa colonica			
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Via di Signano, fraz.Gello, piano T,1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Casa colonica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 641, Sub. 6, Categoria D7	Superficie	579,00 mq
Stato conservativo:	La porzione di complesso immobiliare appare da tempo inutilizzato, pertanto risultano sicuramente necessarie opere di manutenzione straordinaria o restauro; alcune parti della copertura risultano in parte demolite pertanto presenta importanti problematiche di infiltrazione da acque piovane.		
Descrizione:	Porzione sud-est di casa colonica disposta ad "L" da tempo inutilizzata e composta da vari locali posti al piano terra ed al primo piano per circa complessivi mq 570 lordi con tettoia in appendice; il tutto inserito in più ampio contesto di edifici storici ad uso sia residenziale che agricolo-zootecnico in località Gello, Comune di S. Giuliano Terme.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA A CORPO: € 114.000,00**

Bene N° 3 - Casa colonica	
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Via di Signano, Fraz.Gello, piano T,1°

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Casa colonica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 641, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	127,00 mq
Stato conservativo:	La porzione di complesso immobiliare appare da tempo inutilizzato, pertanto risultano sicuramente necessarie opere di manutenzione straordinaria o restauro; alcune parti della copertura risultano in parte deteriorate pertanto presenta importanti problematiche di infiltrazione da acque piovane.		
Descrizione:	Porzione ovest di casa colonica disposta ad "L" da tempo inutilizzata e composta da locali posti al piano terra ed al primo piano per circa complessivi mq 127 lordi ; il tutto inserito in più ampio contesto di edifici storici ad uso sia residenziale che agricolo-zootecnico in località Gello, Comune di S. Giuliano Terme.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Firmato Da: MAZZANTI MARIA Emisso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d7a688d3e155244

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009