

LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Piazzale Donatello n. 6

DESCRIZIONE

Autorimessa asservita a villetta bifamiliare posta nel Comune di San Giuliano Terme Piazzale Donatello n. 6
Il corpo di fabbrica destinato a garage, costituisce il collegamento tra le due villette della bifamiliare ed è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio n. 42 Particella n. 632 Subalterno n. 2.

Si accede al suddetto garage attraverso il resede esclusivo della villetta, quale Bene Comune non Censibile della proprietà.

I beni sopra descritti si trovano nella zona residenziale del Comune di San Giuliano, in prossimità di ampio parcheggio pubblico.

Nel raggio di 200 ml sono presenti tutti i servizi di primaria necessità, quali un supermercato di quartiere, la farmacia, scuole e fermata autobus.

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

L'accesso all'immobile è stato pianificato dal Custode con la piena collaborazione del conduttore, a seguito delle seguenti formalità:

22 luglio 2022 - Comunicazione di formalizzazione dell'inizio delle operazioni peritali, trasmessa a:

titolari e legali rappresentanti e difesi dallo Studio Legale
Studio Legale in San Giuliano Terme (PI), via Lenin n. 132 (recapito a mezzo PEC all'indirizzo moreno.degasperin@pecordineavvocatipisa.it e alessandra.farruggio@pecordineavvocatipisa.it);

- Sig.ra rappresentata e difesa dall' e domiciliata per la
.....);

12 agosto 2022 - Invio dati identificativi beni in esecuzione, trasmessa a:

- ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.r.l. con sede in Pisa (PI) Via del Brennero n. 81 (recapito a mezzo PEC all'indirizzo ivgpisa@pec.it).

08 gennaio 2023 - Comunicazione di formalizzazione 1° accesso all'immobile per il giorno 13/01/2023, trasmessa a:

titolari e legali rappresentanti e difesi dallo Studio Legale
Studio Legale in (recapito a mezzo PEC all'indirizzo);

- Sig.ra presentata e difesa dall' e domiciliata per la
procedura presso il di cui Studio ;

- ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.r.l. con sede in Pisa (PI) Via del Brennero n. 81 (recapito a mezzo PEC all'indirizzo ivgpisa@pec.it).

13 gennaio 2023 - 1° Accesso all'immobile in esecuzione in presenza del Custode e dell'esecutata.

02 febbraio 2023 - 2° Accesso all'immobile in esecuzione in presenza del Custode e dell'esecutata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

•

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

•

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il garage rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al Foglio n. 42, Particella n. 632, Subalterno n. 2, confina con le proprietà di seguito indicate:

NORD/EST/SUD:

- beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al Foglio n. 42 Particella n. 632, intestati a ;

OVEST:

- beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al Foglio n. 42 Particella n. 615, intestati a

salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano

Autorimessa	12,35 mq	14,75 mq	0,70	10,32 mq	2,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				10,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/1992 al 01/01/1994	COMUNE DI SAN GIULIANO TERME (A562)(PI) 02/10/1991, Codice Fiscale diritto di proprietà per la quota di 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 632, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq. Rendita € 63,83 Piano T
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	COMUNE DI SAN GIULIANO TERME (A562)(PI) 02/10/1991, Codice Fiscale diritto di proprietà per la quota di 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 632, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq. Rendita € 40,28 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/03/2017	COMUNE DI SAN GIULIANO TERME (A562)(PI) 02/10/1991, Codice Fiscale diritto di proprietà per la quota di 1/2; ## nato 02/10/1991, Codice Fiscale	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 632, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq. Superficie catastale 14 mq Rendita € 40,28 Piano T
Dal 17/03/2017 al 28/06/2023	COMUNE DI SAN GIULIANO TERME (A562)(PI) 02/10/1991, Codice Fiscale diritto di proprietà per la quota di 1/2; an	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 632, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq. Superficie catastale 14 mq Rendita € 40,28 Piano T

In relazione alla cronistoria catastale, specifico quanto segue:

La data del 28/06/2023 è riferita all'ultima ispezione effettuata c/ la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa, Servizi Catastali.

La visura storica dell'immobile da evidenza delle seguenti variazioni:

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME (A562)(PI)

CATASTO FABBRICATI

- COSTITUZIONE del 25/05/1992 in atti dal 07/07/1992 (n.254.1/1992);

- CLASSAMENTO del 25/05/1992 in atti dal 01/03/1994 (n.254.2/1992);
- VARIAZIONE QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1994;
- VARIAZIONE TOPONASTICA del 05/05/2014 Pratica n. PI0091122 in atti dal 05/05/2014 (n.55693.1/2014);
- VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento dati relativi alla planimetria presentata il 25/05/1992 protocollo n.000000254.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	632	2		C6	2	12 mq.	14 mq	40,28 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
42	632				ENTE URBANO		00 04 47 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Dalle ricerche effettuate presso la banca dati dell' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare, tra le formalità a carico dell'esecutata, risultano anche i seguenti atti:

CONVENZIONE LOTTIZZAZIONE

Atto notarile pubblico del 06/12/1989, Repertorio n. 1220 Notaio VARRATI Valerio in Pisa;
 Nota di trascrizione del 19/12/1989, Registro generale n. 16369, Registro particolare n. 10930
 Registrato a Pisa in data 18/12/1989 al n. 2884
 A favore.
 Contro

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Atto notarile pubblico del 12/05/1997, Repertorio n. 21266 Notaio NAPOLITANO Sergio in Pisa;

Nota di trascrizione del 22/05/1997, Registro generale n. 6700, Registro particolare n. 4709...

A favore:

proprietà per la quota di 1/2;

titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/2;

Contro:

atto per mezzo del quale i coniugi S' costituiscono un fondo patrimoniale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 C.C., destinando a far fronte ai bisogni della famiglia, gli immobili di loro proprietà. Viene altresì espressamente convenuto ai sensi degli artt. 168 e 169 del C.C. che:

- la proprietà dei beni in oggetto continua a spettare ai proprietari, non attuandosi alcun trasferimento della stessa;
- l'amministrazione dei beni è regolata dalle norme di cui agli artt. 180 e seguenti del C.C.;
- i beni possono essere alienati, ipotecati e comunque vincolati anche se vi sono figli minori, con il solo consenso di entrambe i coniugi, senza l'autorizzazione del Tribunale.

La presente convenzione viene annotata a margine dell'atto di matrimonio ai sensi dell'art. 162 del C.C.

STATO CONSERVATIVO

La presa visione dei locali in occasione dell'accesso effettuato in data 02/02/2023, non ha dato evidenza di particolari criticità strutturali o di carattere manutentivo.

PARTI COMUNI

Il bene sottoposto a piglioramento è una autorimessa asservita ad una villetta bifamiliare, alla quale è possibile accedere esclusivamente dal resede a comune con l'abitazione.

Le porzioni immobiliari sopra descritte, per fini fiscali dettati dalle destinazioni d'uso, sono correttamente censiti separatamente, ma di fatto costituiscono una unica entità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Negli atti di provenienza dei beni non vi è riferimento a servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto del presente BENE è una autorimessa asservita a villetta bifamiliare, avente le seguenti caratteristiche costruttive:

Fondazioni: N.R.;

Esposizione: Nord;

Altezza interna utile: 2,40 ml.

Str. verticali: muratura in blocchi di Porothon;

Solai: latero-cemento;

Copertura: a capanna in latero-cemento;
Manto di copertura: in elementi di cotto tipologia Portoghese;
Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica;
Infissi esterni ed interni: basculante in lamiera con rivestimento esterno di legno;
Impianto elettrico: (prevalentemente sottotraccia a 220 V con alimentazione unica dalla villetta);
Terreno esclusivo: giardino a comune con l'abitazione;
Posto auto: parte del resede a comune con l'abitazione e nello specifico il dialetto di accesso all'autorimessa;
Tutte le componentistiche sopra descritte risultano perfettamente funzionanti e in buono stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'accesso del 02/02/2023, il garage risulta nel possesso dell'esecutata e in un
attrezzato il locale ad uso officina.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1990 al 17/03/2017	#	Compravendita terreno edificabile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. VARRATI Valerio, Notaio in San Giuliano Terme (PI)	10/12/1990	2841	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa	29/12/1990	18277	12374
		Registrazione			
Dal 17/03/2017	#	Compravendita immobile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. CACCETTA Angelo, Notaio in Pisa (PI)	17/03/2017	78103	25855
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa	07/04/2017	6263	4284

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 28/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 18/11/1991
Reg. gen. 13976 - Reg. part. 2502
Quota: 1/1
Importo: € 36.151,98
A favore di
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 18.075,99
Interessi: € 18.075,99
Rogante: Dr. ##CACCETTA Angelo## Notaio in Pisa
Data: 11/11/1991
N° repertorio: 26852
Note: Durata del mutuo anni 10 a partire dal 11/11/1991

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 15/10/2021
Reg. gen. 21353 - Reg. part. 15098
Quota: 1/2
A favore di
Cont:
Formalità a carico della procedura

A seguito istanza formulata in data 01/09/2023 e integrata in data 21/09/2022, il Comune di San Giuliano Terme in data 22/09/2022 ha emesso il CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) n. 178/2022 da cui si evince che l'immobile rappresentato al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme al Foglio n. 42 della Particella n. 632, ha la seguente d'estinzione urbanistica:

In parte - Zona B (Nuovi insediamenti residenziali) Sottozona B2 (Zone urbanizzate prevalentemente caratterizzate da tipologie edilizie unitarie di formazione recente ed impianto riconducibile al modello di isolato) -art.19 N.T.A. Fascia di rispetto all'elettrodotto ministeriale: 3 μ T (art. 4 D.P.C.M. 8/7/2003) - art. 38 N.T.A.

In parte - Zona B (Nuovi insediamenti residenziali) Sottozona B2 (Zone urbanizzate prevalentemente caratterizzate da tipologie edilizie unitarie di formazione recente ed impianto riconducibile al modello di isolato) -art.19 N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Con accesso agli archivi del Comune di San Giuliano Terme, per l'immobile rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme Foglio n. 42 Particella n. 632, sono stati estrapolati i seguenti atti autorizzativi:

Pratica n. 253 Anno 1990

Protocollo n. 1627 del 31/01/1990

Concessione per la esecuzione di opere n.73 del 19/02/1991

Oggetto: realizzazione villetta bifamiliare

Luogo: Comune di San Giuliano Terme

Individuazione: Catasto Fabbricati Foglio n. 42 Particella n. 615

Titolari: A

Data rilascio: 13/03/1991

Tecnico asseverante: C

Pratica n. 1307 Anno 1991

Protocollo n. 14318 del 23/10/1991

Concessione per la esecuzione di opere n.262 del 06/07/1993

Oggetto: Variante alla concessione edilizia n.73 del 19/02/1991

Luogo: Comune di San Giuliano Terme

Individuazione: Catasto Fabbricati Foglio n. 42 Particella n. 615

Titolari: --

Data rilascio: 23/07/1993

Tecnico asseverante: -

Pratica n. 639 Anno 1994

Protocollo n. 10269 del 28/05/1994

Autorizzazione alla esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria n.215 del 10/06/1994

Oggetto: realizzazione di pergolato e sistemazione illuminazione esterna

Luogo: Comune di San Giuliano Terme Piazzale Donatello

Individuazione: Catasto Fabbricati Foglio n. 42 Particella n. 632

Titolari

Data rilascio: 14/06/1994

Tecnico asseverante:

Pratica n. 0561 Anno 1997

Protocollo n. 97/11615 del 23/10/1991

Autorizzazione n.A97/0183 del 06/07/1993

Oggetto: ampliamento terrazzo con sovrastante gazebo

Luogo: Comune di San Giuliano Terme

Individuazione: Catasto Fabbricati Foglio n. 42 Particella n. 632

Titolari:

Data rilascio: 26/07/1997

Tecnico asseverante:

Pratica n. 431 Anno 2005

Protocollo n. 21485 del 18/05/2005

Autorizzazione amministrativa n.AM2005/0039 del 09/06/2005

Oggetto: installazione di pergolato

Luogo: Comune di San Giuliano Terme Piazzale Donatello n.5

Individuazione: Catasto Fabbricati Foglio n. 42 Particella n. 632

Titolari:

Data rilascio: 13/06/2005

Tecnico asseverante:

Pratica n. 3334

Oggetto: Abitabilità di civile abitazione di cui alle concessioni edilizie n. 73 del 19/02/1991 e n. 262 del 06/07/1993

Luogo: Comune di San Giuliano, Piazzale Donatello

Titolari:

La presa visione dei luoghi, finalizzata esclusivamente alle consistenze immobiliari sottoposte a pignoramento, non danno evidenza di sostanziali difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Dagli atti di provenienza dei beni non vi è traccia di vincoli o oneri di carattere condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile;
- caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento;
- stato di manutenzione, conservazione;
- finitura e confort;
- consistenza;
- regolarità geometrica della forma;
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive;
- suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Località la Croce snc
Piccolo appezzamento di terreno intercluso a destinazione in parte seminativo e in parte oliveto, posto nel Comune di San Giuliano Terme, Provincia di Pisa, Località Rigoli "La Croce". L'accesso al terreno è consentito dalla Particella n. 29 del Foglio n. 32 su cui insiste un diritto di passo per pedoni su un sentiero.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 27, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 27, Porz. AB, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 135,00
Per la stima del terreno sono state prese come riferimento le quotazioni della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, "Osservatorio del Mercato Immobiliare", e nello specifico i valori agricoli medi della Provincia di Pisa, annualità 2023, Comune di San Giuliano Terme.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno San Giuliano Terme (PI) - Località la Croce snc	150,00 mq	1,80 €/mq	€ 270,00	50,00%	€ 135,00
Valore di stima:					€ 135,00

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Località la Croce Rigoli
Piccolissimo appezzamento di terreno a destinazione "bosco misto", posto nel Comune di San Giuliano Terme, Provincia di Pisa, Località Rigoli "La Croce". Detta porzione di terreno di fatto costituisce l'accesso alle consistenze immobiliari di cui al LOTTO 2 del presente elaborato peritale. L'accesso al terreno è consentito da strada privata comune.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 95, Qualità Bosco misto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 37,50
Per la stima del terreno sono state prese come riferimento le quotazioni della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, "Osservatorio del Mercato Immobiliare", e nello specifico i valori agricoli medi della Provincia di Pisa, annualità 2023, Comune di San Giuliano Terme.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Località la Croce snc
Apppezzamento di terreno a destinazione "bosco ceduo" posto nel Comune di San Giuliano Terme, Provincia di Pisa, Località Rigoli "La Croce". L'accesso al terreno è consentito da strada privata comune e da residue proprietà dell'esecutata che compongono il presente LOTTO 2.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 109, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 271,50
Per la stima del terreno sono state prese come riferimento le quotazioni della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, "Osservatorio del Mercato Immobiliare", e nello specifico i valori agricoli medi della Provincia di Pisa, annualità 2023, Comune di San Giuliano Terme.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Località la Croce snc
Terreno di resede esclusivo asservito alle consistenze di cui al Lotto 2, con specifico riferimento ai manufatti rappresentati dal BENE 5 e 6 della presente relazione. Detto terreno, terrazzato mediante la realizzazione di muri a retta rivestiti in pietra, è posto nel Comune di San Giuliano Terme, Provincia di Pisa, Località Rigoli "La Croce". L'accesso al terreno è consentito da strada privata comune oltre che da residue proprietà dell'esecutata.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 286, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 286, Sub. 1, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 15.026,40
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Località La Croce Rigoli
Piccolo fabbricato originariamente costruito per necessità agricole e destinato al deposito di attrezzi e prodotti ortofrutticoli affini all'azienda agricola di proprietà della
... funzionalità per cui è stato costruito, l'immobile allo stato attuale viene utilizzato per il ricovero di mezzi e attrezzature. La costruzione articolata su due livelli: - piano seminterrato destinato a cisterna per la raccolta di acqua; - piano fuori terra costituito da un unico locale nel quale è presente un angolo cottura e un piccolo servizio. Si accede all'immobile da viabilità a comune che da accesso al resede di proprietà esclusiva rappresentato: - Catasto Terreni Comune di San Giuliano Terme, Foglio n. 32 Particella n. 95, identificato al BENE 2; - Catasto Terreni Comune di San Giuliano Terme, Foglio n. 44 Particella n. 109, identificato al BENE 3; - Catasto Fabbricati Comune di San Giuliano Terme, Foglio n. 44 Particella n. 286 Subalterno n. 1, quale Bene Comune non

Censibile ai subalterni 2 e 3, identificato al BENE 4;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 286, Sub. 2, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 286, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 11.451,00

Il procedimento di stima adottato è basato sul confronto diretto con il prezzo medio di mercato degli immobili nuovi aventi la stessa destinazione d'uso e localizzati nel:

- Comune: San Giuliano Terme (PI);
- Fascia/Zona: Suburbana/Ripafratta, Putignano, Molina di Quota, Rigoli;
- Destinazione: Residenziale
- Tipologia: commerciale;

I prezzi medi per zona, sono estrapolati e mediati dalle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate (2°sem. 2022);
- quotazioni medie indicative fornite dal "Il Sole 24 ore".

Il prezzo così individuato viene modificato con coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, ne deriva così un indice di valore che rappresenta il rapporto tra il valore al mq. dell'immobile in oggetto e quello di un'immobile di media qualità e di nuova edificazione nella stessa zona.

• **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Località La Croce Rigoli

Piccolissimo annesso originariamente costruito per necessità agricole e destinato al deposito di attrezzi e prodotti ortofrutticoli affini all'azienda agricola di proprietà della

l'immobile allo stato attuale viene utilizzato per il ricovero di attrezzature. La costruzione articolata su un unico livello fuori terra è costituita da un unico vano in muratura e un secondo vano in aderenza al primo in struttura lignea. Si accede all'immobile da viabilità a comune che da accesso al resede di proprietà esclusiva rappresentato: - Catasto Terreni Comune di San Giuliano Terme, Foglio n. 32 Particella n. 95, identificato al BENE 2; - Catasto Terreni Comune di San Giuliano Terme, Foglio n. 44 Particella n. 109, identificato al BENE 3; - Catasto Fabbricati Comune di San Giuliano Terme, Foglio n. 44 Particella n. 286 Subalterno n. 1, quale Bene Comune non Censibile ai subalterni 2 e 3, identificato al BENE 4; Nel corso delle operazioni peritali non è stato possibile accedere all'annesso per irreperibilità delle chiavi di accesso e precarietà della struttura lignea.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 286, Sub. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.403,13

Il procedimento di stima adottato è basato sul confronto diretto con il prezzo medio di mercato degli immobili nuovi aventi la stessa destinazione d'uso e localizzati nel:

- Comune: San Giuliano Terme (PI);
- Fascia/Zona: Suburbana/Ripafratta, Putignano, Molina di Quota, Rigoli;
- Destinazione: Residenziale
- Tipologia: commerciale;

I prezzi medi per zona, sono estrapolati e mediati dalle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate (2°sem. 2022);
- quotazioni medie indicative fornite dal "Il Sole 24 ore".

Il prezzo così individuato viene modificato con coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, ne deriva così un indice di valore che rappresenta il rapporto tra il valore al mq. dell'immobile in oggetto e quello di un'immobile di media qualità e di nuova edificazione nella stessa zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno San Giuliano Terme (PI) - Località la Croce Rigoli	0,10 mq	750,00 €/mq	€ 75,00	50,00%	€ 37,50
Bene N° 3 - Terreno San Giuliano Terme (PI) - Località la Croce snc	1810,00 mq	0,30 €/mq	€ 543,00	50,00%	€ 271,50
Bene N° 4 - Terreno San Giuliano Terme (PI) - Località la Croce snc	41,74 mq	720,00 €/mq	€ 30.052,80	50,00%	€ 15.026,40
Bene N° 5 - Magazzino San Giuliano Terme (PI) - Località La Croce Rigoli	34,70 mq	660,00 €/mq	€ 22.902,00	50,00%	€ 11.451,00
Bene N° 6 - Magazzino San Giuliano Terme (PI) - Località La Croce Rigoli	11,25 mq	605,00 €/mq	€ 6.806,25	50,00%	€ 3.403,13
Valore di stima:					€ 30.189,53

LOTTO 3

- Bene N° 7** - Fabbricato civile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Località La Croce Rigoli

Porzione di fabbricato di vecchia costruzione costituente un piccolo agglomerato sito nel Comune di San Giuliano Terme Località Rigoli - La Croce snc. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra con accesso esclusivo da piccola corte esclusiva e si compone al piano terra di un unico ambiente in parte adibito a cucina/tinello e in parte a soggiorno, dove per mezzo di una scala interna a vista si accede al piano secondo dove è presente una camera con annesso piccolo servizio igienico. Il complesso è raggiungibile da strada pubblica e nell'ultimo tratto da strada privata a comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 53, Sub. 3, Categoria A4, Graffato F.32 P.348 al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 348, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 32.933,25

Il procedimento di stima adottato è basato sul confronto diretto con il prezzo medio di mercato degli immobili nuovi aventi la stessa destinazione d'uso e localizzati nel:

- Comune: San Giuliano Terme (PI);
- Fascia/Zona: Suburbana/Ripafratta, Putignano, Molina di Quota, Rigoli;
- Destinazione: Residenziale
- Tipologia: abitazioni civili;

I prezzi medi per zona, sono estrapolati e mediati dalle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate (2°sem. 2022);
- quotazioni medie indicative fornite dal "Il Sole 24 ore".

Il prezzo così individuato viene modificato con coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, ne deriva così un indice di valore che rappresenta il rapporto tra il valore al mq. dell'immobile in oggetto e quello di un'immobile di media qualità e di nuova edificazione nella

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Fabbricato civile San Giuliano Terme (PI) - Località La Croce Rigoli	62,73 mq	1.050,00 €/mq	€ 65.866,50	50,00%	€ 32.933,25
Valore di stima:					€ 32.933,25

LOTTO 4

- **Bene N° 8 -** Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Piazzale Donatello n. 6
Autorimessa asservita a villetta bifamiliare posta nel Comune di San Giuliano Terme Piazzale Donatello n. 6 Il corpo di fabbrica destinato a garage, costituisce il collegamento tra le due villette della bifamiliare ed è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio n. 42 Particella n. 632 Subalterno n. 2. Si accede al suddetto garage attraverso il resede esclusivo della villetta, quale Bene Comune non Censibile della proprietà. I beni sopra descritti si trovano nella zona residenziale del Comune di San Giuliano, in prossimità di ampio parcheggio pubblico. Nel raggio di 200 ml sono presenti tutti i servizi di primaria necessità, quali un supermercato di quartiere, la farmacia, scuole e fermata autobus.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 632, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 632, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 17.337,60

Il procedimento di stima adottato è basato sul confronto diretto con il prezzo medio di mercato degli immobili nuovi aventi la stessa destinazione d'uso e localizzati nel:

- Comune: San Giuliano Terme (PI);
- Fascia/Zona: Suburbana/Ripafratta, Putignano, Molina di Quota, Rigoli;
- Destinazione: Residenziale
- Tipologia: Ville e Villini;

I prezzi medi per zona, sono estrapolati e mediati dalle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate (2°sem. 2022);
- quotazioni medie indicative fornite dal "Il Sole 24 ore".

Il prezzo così individuato viene modificato con coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, ne deriva così un indice di valore che rappresenta il rapporto tra il valore al mq. dell'immobile in oggetto e quello di un'immobile di media qualità e di nuova edificazione nella stessa zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Garage San Giuliano Terme	10,32 mq	1.680,00 €/mq	€ 17.337,60	100,00%	€ 17.337,60

(PI) - Piazzale Donatello n. 6					
Valore di stima:					€ 17.337,60

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.

Vecchiano, li 09/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Chiappalone Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Elenco sintetico delle formalità a carico di (Aggiornamento al 28/06/2023)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Elenco sintetico delle formalità a carico di # (Aggiornamento al 02/07/2023)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Elenco sintetico delle formalità a carico di # (Aggiornamento al 12/08/2022)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Elenco sintetico delle formalità per immobile - Comune di San Giuliano Terme (PI), Catasto Fabbricati Foglio n. 42, Particella n. 632 (Aggiornamento al 02/07/2023)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione del 01/09/1976, Registro generale n. 7858, Registro particolare n. 5869 - Atto di divisione a favore e contro #1 e #2
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione del 03/02/1986, Registro generale n. 2028, Registro particolare n. 1590 - Atto di compravendita a favore di #1 e #2
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione del 18/03/1988, Registro generale n. 3784, Registro particolare n. 2448 - Atto di compravendita a favore di #1 e #2
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione del 19/12/1989, Registro generale n. 16369, Registro particolare n. 10930 - Atto d'obbligo edilizio a favore del #1