

# TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Mazzanti Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 238/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	8
Patti.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2.....	14
Descrizione.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali.....	17
Precisazioni.....	18
Patti.....	19
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20

Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Stima / Formazione lotti.....	24
Lotto 1.....	24
Lotto 2.....	25
Riserve e particolarità da segnalare.....	27
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto 1.....	28
Lotto 2.....	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 238/2024 del R.G.E.....	29
Lotto 1 - Prezzo base d'asta a corpo: € 272.000,00.....	29
Lotto 2 - Prezzo base d'asta a corpo: € 318.000,00.....	29



All'udienza del 11/04/2025, il sottoscritto 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 15/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Scuderia ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via delle Catene - Arena Metato (Coord. Geografiche: 43.759169, 10.354798)
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via delle Catene, 54 - Arena Metato (Coord. Geografiche: 43.758958, 10.354701)

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Scuderia ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via delle Catene - Arena Metato

## DESCRIZIONE

Compendio destinato a centro ippico costituito da: box scuderie con tettoia, box paddocks con tettoia, campo addestramento coperto, spogliatoio con tettoia, concimaia e resede con campi allenamento e tondino; il tutto per una superficie catastale, compresa l'area occupata dai manufatti, di circa ha 1.73.30, sito in comune di San Giuliano Terme (PI), Arena Metato, Via delle Catene.

Si accede al centro ippico da stradello poderale che si inserisce su via delle Catene.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si è provveduto a reperire tutta la documentazione e nello specifico si rimanda ai quadri successivi ed agli allegati della relazione.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Per la proprietà dei beni e le relative quote messe in vendita si rimanda comunque alla relazione notarile sostitutiva depositata nel fascicolo della procedura ed allegata alla presente relazione.

## CONFINI

Il complesso confina per porzione con via delle Catene a sud, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per altra porzione a sud e ad ovest, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a nord, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box scuderia	90,00 mq	99,00 mq	1	99,00 mq	2,95 m	T
Tettoia e box scuderie	137,00 mq	137,00 mq	0,15	20,55 mq	0,00 m	T
Box paddoks	50,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	3,50 m	T
Tettoia box paddok	141,00 mq	141,00 mq	0,15	21,15 mq	0,00 m	T
Spogliatoi	30,00 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	2,60 m	T
Tettoia spogliatoi	34,00 mq	34,00 mq	0,20	6,80 mq	0,00 m	T
Campo pratica coperto	450,00 mq	450,00 mq	0,25	112,50 mq	0,00 m	T
Concimaia	84,00 mq	84,00 mq	0,1	8,40 mq	0,00 m	T
Resede	16300,00 mq	16300,00 mq	0,02	326,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>680,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>680,40 mq</b>		

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 07/07/2006 al 15/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 34, Part. 447 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 01.72.25
Dal 07/07/2006 al 15/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 34, Part. 437 Qualità Terreno Superficie (ha are ca) 00.01.05

Si precisa che al nct:

la particella 437 deriva dalla particella 423 per frazionamento n. 79062 del 07/07/2006.

la particelle 447 deriva dalla particella 438 che a sua volta deriva dalla particella 432 che a sua volta deriva dalla particella 423 per frazionamento n. 79062 del 07/07/2006.

Si allegano le visure storiche catastali.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	447			D10			17.225 mq	5490 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
34	437				area rurale senza redditi		1.05 mq				

### Corrispondenza catastale

Dall'esamina della documentazione catastale, rispetto allo stato attuale dei luoghi, risultano le seguenti difformità:

non risulta accatastato il manufatto ad uso spogliatoi con tettoia per il quale è stata reperita autorizzazione edilizia, non risultano accatastati il fienile posto all'entrata del compendio ed i box cavalli posti tra i paddocks e le basi in cls, per i quali comunque non è stata reperita autorizzazione edilizia.

L'eventuale aggiudicatario si dovrà far carico di tutti gli eventuali aggiornamenti catastali che si renderanno necessari.

Si precisa che la particella 437 risulta derivata dalla p.lla 423, la particelle 447 deriva dalla particella 438 che a sua volta deriva dalla particella 432 che a sua volta deriva dalla particella 423.

### PRECISAZIONI

Si precisa che NON è stato possibile effettuare le seguenti verifiche:

-intera misurazione effettiva delle unità e dell'intero lotto nonché la verifica dei confini e le distanze delle costruzioni dai confini e dai fabbricati antistanti se presenti;

-indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione dei manufatti, 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 conformità o meno alle normative vigenti in materia;

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

-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.) dei manufatti, del quale pertanto si ignora la conformità`;

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

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera provenienti dai manufatti esistenti, del quale pertanto si ignora la conformità`;

-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 conformità`;

-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 conformità`;

-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

A seguito di specifica richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa, è stato fornito il seguente contratto:

- Contratto di locazione stipulato tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 24/09/2020 registrato a Pisa al n.5399 il giorno 8/10/2020, durata anni 6 a partire dal 01/10/2020 fino al 30/09/2026 . Canone annuo di euro 24.000 per i primi 4 anni e di euro 30.000 dal quinto anno in poi, con oggetto i beni rappresentati nel foglio 34 part. 447 e part. 450 sub 4. Valutato quanto indicato, si ritiene congruo il canone di locazione pattuito.

Inoltre, la stessa Agenzia delle Entrate ha fornito anche il seguente contratto, senza precisare se è stato risolto:

- Contratto di locazione stipulato tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 01/11/2018 registrato a Pisa al n.8803, durata anni 6 a partire dal 01/11/2018 fino al 31/10/2024 (ove non risulta all'Agenzia delle Entrate il rinnovo), canone annuo euro 12.000, con oggetto i beni rappresentati nel foglio 34 part. 447 e part. 450 sub 2,3,4,5.

## STATO CONSERVATIVO

Il complesso ad uso maneggio è composto da strutture principalmente in legno ed il loro stato di manutenzione risulta normale data anche l'usura nel tempo dei materiali; le sistemazioni esterne sono curate normalmente, non è dato sapere se la defluizione delle acque avvenga regolarmente.

## PARTI COMUNI

I beni in oggetto risultano autonomi e non si rilevano parti comuni se non quelle esistenti e non rilevabili anche al momento del sopralluogo e comunque tutte le parti comuni in riferimento ai beni limitrofi.

## 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

Il complesso ad uso maneggio è composto da box in struttura legno e ferro con pavimenti in cemento e coperture con pannelli di lamiera grecata; le tettoie sono realizzate in legno, il campo addestramento coperto presenta una struttura in metallo e copertura con telo; il restante resede è destinato a verde.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo i beni descritti risultano occupati e gestiti dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto di locazione stipulato in data 24/09/2020 registrato a Pisa al n.5399 il giorno 8/10/2020, della durata di anni 6 a partire dal 01/10/2020 fino al 30/09/2026. Il Canone annuo di euro 24.000 per i primi 4 anni e di euro 30.000 dal quinto anno in poi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1999 al 15/01/2025	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mancioffi	29/09/1999	8204	4093
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	01/10/1999	10106	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia Entrate Pontedera	11/10/1999	2163	

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 17/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Pisa il 09/05/2013  
Reg. gen. 9999 - Reg. part. 1078  
Importo: € 1.100.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 550.000,00  
Rogante: Notaio D'Errico Angelo  
Data: 07/05/2013  
N° repertorio: 47851  
N° raccolta: 13417
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Pisa il 14/03/2014  
Reg. gen. 9999 - Reg. part. 538  
Importo: € 300.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: Notaio D'Errico Angelo  
Data: 12/03/2014  
N° repertorio: 48973  
N° raccolta: 14078
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di cambiali  
Iscritto a PISA il 20/11/2015  
Reg. gen. 9999 - Reg. part. 2818  
Importo: € 40.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 35.000,00  
Rogante: Notaio Gabri Lia  
Data: 13/11/2015  
N° repertorio: 12684  
N° raccolta: 8005
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a PISA il 16/02/2017  
Reg. gen. 9999 - Reg. part. 422  
Importo: € 296.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 148.000,00  
Rogante: Notaio Anzillotti Simone  
Data: 14/02/2017  
N° repertorio: 1881  
N° raccolta: 1610

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a PISA il 01/03/2017  
Reg. gen. 9999 - Reg. part. 524  
Importo: € 30.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 21.042,00  
Rogante: TRIB. PISA  
Data: 06/06/2016  
N° repertorio: 3603  
N° raccolta: 2016

### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a PISA il 15/01/2025  
Reg. gen. 9999 - Reg. part. 462  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Le formalità sono state reperite dalla relazione notarile sostitutiva prodotta agli atti e che si allega.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

I terreni che costituiscono il compendio immobiliare ricadono, secondo il Nuovo Piano Operativo Comunale approvato dal Comune di San Giuliano Terme, in area agricola E3 normata dall'art.26.

I manufatti esistenti risultano in parte autorizzati con pratiche edilizie di sanatoria ed in parte con rilascio di permesso di costruire; per i dettagli si rimanda al quadro regolarità edilizia.

Non sono state reperite Dichiarazioni di Agibilità.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Per il compendio immobiliare sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Attestazione di Conformità in Sanatoria n.4/2014 del 31/01/2014 di cui alla pratica edilizia n.749/2011 relativa alla realizzazione senza titoli di basamenti in cls per stoccaggio letame (concimaia).
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.11/2014 del 19/06/2015 di cui alla pratica edilizia n.245/2014 relativa alla realizzazione senza titoli di prefabbricato in legno per uso sosta / spogliatoio.
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.12/2014 del 19/06/2015 di cui alla pratica edilizia n.254/2014 relativa alla realizzazione senza titoli di box scuderie e paddocks con relative capanne di servizio.

- Permesso di Costruire n.12/2014 del 19/03/2014 di cui alla pratica edilizia n.610/2012 relativa alla realizzazione di campo gara coperto.

Si precisa che non sono stati reperiti titoli edilizi per le seguenti porzioni di strutture:

fienile posto subito all'entrata del compendio e scuderie cavalli poste a sud dei paddocks cavalli ed adiacenti piattaforme in cls; tale mancanza di autorizzazione edilizia si evince anche dagli elaborati grafici delle pratiche edilizie a cui si rimanda;

pertanto le strutture di cui è stato reperito titolo edilizio risultano i manufatti accatastati, oltre al manufatto spogliato con tettoia posto a sud del compendio, che non risulta accatastato.

Per quanto descritto sarà necessario che l'eventuale aggiudicatario provvederà alla regolarizzazione o eventuale demolizione delle opere non provviste di autorizzazione edilizia (fienile e parte dei box cavalli); l'esito ed i costi di eventuale detta procedura, o le eventuali opere di rimessa in pristino, saranno soggetti all'istruttoria da parte degli uffici competenti ed all'ottenimento dei pareri necessari, per cui l'eventuale aggiudicatario si dovrà fare completamente carico.

In relazione alla eventuale sanabilità, si deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro definitivo in quanto per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli territoriali involgenti il bene immobile.

Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri sanzioni e pagamenti. Alla luce di ciò nel ambito del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi e gli adempimenti eventualmente necessari per regolarizzare il bene, qualunque essi siano, sono comunque posti a carico dell'eventuale aggiudicatario. Pertanto non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici per documentazione/certificazioni eventualmente mancanti e' stata riconosciuta una riduzione del valore dell'immobile come esposto nella stima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e/o fatti ignoti, in quanto il complesso edilizio risulta autonomo; si fa presente che la strada di accesso si potrebbe configurare come strada poderale privata la cui manutenzione sarà a carico degli utilizzatori.

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via delle Catene, 54 - Arena Metato

## DESCRIZIONE

Villetta suddivisa in due unità abitative: una posta al piano primo, servita da scala esterna, composta da: soggiorno, saletta, cucina, due camere, due bagni, locale lavanderia e corredata, al piano secondo, da locale sottotetto; l'altra posta al piano terra composta da ingresso, soggiorno, cucina, una camera ed un bagno; sempre al piano terra, lato est, sono situati un locale tecnico, un locale di sgombero ed un locale wc; il tutto è circondato da resede esclusivo per una superficie catastale di circa mq 650. Detto bene è sito in comune di San Giuliano Terme (PI), Arena Metato, in Via delle Catene al n.54.

Si accede al bene suddetto da stradello poderale che si inserisce su via delle Catene.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si è provveduto a reperire tutta la documentazione e nello specifico si rimanda ai quadri successivi ed agli allegati della relazione.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Per la proprietà dei beni e le relative quote messe in vendita si rimanda comunque alla relazione notarile sostitutiva depositata nel fascicolo della procedura ed allegata alla presente relazione.

## CONFINI

Il fabbricato con resede confina con stradello poderale ad ovest, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* su tutti gli altri lati, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione P.T.	72,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,70 m	T
Abitazione P.1	105,00 mq	117,00 mq	1	117,00 mq	2,90 m	1
Locale tecnico e di deposito	34,00 mq	37,00 mq	0,50	18,50 mq	2,50 m	T
Locale wc	4,50 mq	5,00 mq	0,50	2,50 mq	2,50 m	T
Soffitta	75,00 mq	84,00 mq	0,20	16,80 mq	1,75 m	2
Resede	650,00 mq	650,00 mq	0,05	32,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>267,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>267,30 mq</b>		

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 16/01/1992 al 18/07/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 34, Part. 132 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 000125
Dal 07/07/2006 al 18/07/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 34, Part. 436 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 000410
Dal 18/07/2016 al 15/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 34, Part. 450 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 000535

Si precisa che la particella 450 del Foglio 34 deriva dalle particelle 132 e 436 per fusione con tipo mappale n. 59939 del 18/07/2016.

Per collegamento con l'atto notarile di provenienza:

le particelle 436 deriva a sua volta dalla particella 423 per frazionamento n. 79062 del 07/07/2006.

la particelle 441 deriva dalla particella 432 che a sua volta deriva dalla particella 423 per frazionamento n. 79062 del 07/07/2006.

Si allegano le visure storiche catastali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	450	1		A2	2	6 vani	145 mq	577,92 €	T-1	
	34	450	2		C2	2	20 mq	24 mq	57,84 €	T	
	34	450	3		C2	2	83 mq	86 mq	240,05 €	T	
	34	450	4		C2	2	11 mq	15 mq	31,81 €	T	
	34	450	5		C2	2	40 mq	46 mq	115,69 €	2	

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	
34	132				Soppresso						
34	436				Soppresso						
34	441				Seminativo	2	2.50 mq	1,36 €	0,84 €		

### Corrispondenza catastale

Dall'esamina della documentazione catastale, rispetto allo stato attuale dei luoghi, risultano le seguenti difformità:

- Sub.1: Locali al piano primo destinati ad abitazione presentano alcune lievi imprecisioni quali: indicazione di caminetto nel locale giorno, nuova ampia apertura nello stesso locale che collega la prima stanza da letto anch'essa utilizzata come soggiorno, tinello utilizzato come camera, spallette in muratura nel locale disimpegno non indicate, lavanderia nel locale denominato ripostiglio, le altezze dei locali variano da ml.2,90 nel soggiorno e tinello a 2,75 nella camera, invece di ml.3,00 come indicato.

- Sub.2: Locale tecnico al piano terra che ha un'altezza di ml.2,52 anziché di ml.2,70 come indicato nella planimetria.

- Sub.3: Locali al piano terra classificati in categoria C/2 utilizzati in realtà come locali abitativi, inoltre risulta presente un caminetto nell'angolo del locale più ampio.

- Sub.4: Locale di deposito al piano terra che ha un'altezza di ml.2,57 anziché di ml.2,70 come indicato nella planimetria.

L'eventuale aggiudicatario si dovrà far carico di tutti gli eventuali aggiornamenti catastali che si renderanno necessari.

Precisazioni catastali:

- Particella 132 ex p.lla 66, soppressa e unita alla p.lla 450

- Particella 436 ex p.lla 423, soppressa e unita alla p.lla 450

- Particella 441 ex p.lla 423

## PRECISAZIONI

Si precisa che NON è stato possibile effettuare le seguenti verifiche:

-intera misurazione effettiva delle unità e dell'intero lotto nonché la verifica dei confini e le distanze delle costruzioni 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 conformità 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 conformità;

-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 conformità;

-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 conformità;

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

-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 conformità`;

-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 conformità`;

-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

I beni rappresentati nel foglio 34 particella 450 sub 4 (locali tecnico-deposito-wc) del BENE 2 sono stati inseriti nel contratto di locazione del compendio centro ippico (BENE 1) di seguito riportato a seguito di specifica richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa:

- Contratto di locazione stipulato tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 24/09/2020 registrato a Pisa al n.5399 il giorno 8/10/2020, durata anni 6 a partire dal 01/10/2020 fino al 30/09/2026 . Canone annuo di euro 24.000 per i primi 4 anni e di euro 30.000 dal quinto anno in poi.

Inoltre, la stessa Agenzia delle Entrate ha fornito anche i seguenti contratti, senza precisare se sono stati risolti:

- Contratto di locazione stipulato tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 01/11/2018 registrato a Pisa al n.8803, durata anni 6 a partire dal 01/11/2018 fino al 31/10/2024 (ove non risulta all'Agenzia delle Entrate il rinnovo), canone annuo euro 12.000, con oggetto i beni rappresentati nel foglio 34 part. 447 e part. 450 sub 2,3,4,5.

- Contratto di comodato stipulato tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*E in data 01/11/2018 registrato a Pisa al n.3057 il 06/12/2018, con oggetto i beni rappresentati nel foglio 34 part. 450 sub 3.

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente al '67 ed è stato ben mantenuto nel tempo anche con opere di ristrutturazione.

Le abitazioni risultano dotate di gas gpl per uso cucina con serbatoio, contatori di energia elettrica separati, unico contatore di acquedotto pubblico.

## PARTI COMUNI

I beni in oggetto risultano autonomi e non si rilevano parti comuni se non quelle esistenti e non rilevabili anche al momento del sopralluogo e comunque tutte le parti comuni in riferimento ai beni limitrofi.

## 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

Il fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente al '67 con struttura in muratura portante, solai in latero-cemento, copertura in legno e laterizio ed è stato ben mantenuto nel tempo anche con opere di ristrutturazione.

Piano terra: risultano buone rifiniture con pavimentazioni in ceramica, con tutti gli impianti efficienti, riscaldamento dotato di radiatori in alluminio, infissi in buono stato e rifiniture normali;

Piano primo: risultano buone rifiniture con pavimentazioni in marmo, con tutti gli impianti efficienti, riscaldamento dotato di radiatori in alluminio, infissi di alluminio in buono stato e rifiniture in generale buone.

L'impianto termico è stato oggetto di recente rifacimento con messa in opera di caldaia a pellet.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Le unità poste al piano terra rappresentate nel foglio 34 part. 450 sub 2 (locale tecnico), sub 3 (locali abitati al piano terra) e sub 5 (unità al piano 2° locali sottotetto) sono nella disponibilità dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;L'unità al piano primo, rappresentata dal sub.1, risulta abitata dal figlio dell'esecutato;

I locali rappresentati nel foglio 34 part.450 sub.4:locale di deposito e locale wc, non sono nella disponibilità dell'esecutato in quanto sono oggetto del contratto di locazione stipulato in data 24/09/2020 e della durata di anni 6, come già riportato .

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1999 al 15/01/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mancioffi	29/09/1999	8204	4093
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	01/10/1999	10106	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate Pontedera	11/10/1999	2163			

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 17/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Pisa il 09/05/2013  
Reg. gen. 9999 - Reg. part. 1078  
Importo: € 1.100.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 550.000,00  
Rogante: Notaio D'Errico Angelo  
Data: 07/05/2013  
N° repertorio: 47851  
N° raccolta: 13417
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Pisa il 14/03/2014  
Reg. gen. 9999 - Reg. part. 538  
Importo: € 300.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: Notaio D'Errico Angelo  
Data: 12/03/2014  
N° repertorio: 48973  
N° raccolta: 14078
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di cambiali  
Iscritto a PISA il 20/11/2015  
Reg. gen. 9999 - Reg. part. 2818  
Importo: € 40.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 35.000,00  
Rogante: Notaio Gabri Lia  
Data: 13/11/2015  
N° repertorio: 12684  
N° raccolta: 8005
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a PISA il 16/02/2017  
Reg. gen. 9999 - Reg. part. 422  
Importo: € 296.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 148.000,00  
Rogante: Notaio Anzillotti Simone  
Data: 14/02/2017  
N° repertorio: 1881  
N° raccolta: 1610

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a PISA il 01/03/2017  
Reg. gen. 9999 - Reg. part. 524  
Importo: € 30.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 21,04  
Rogante: TRIB. PISA  
Data: 06/06/2016  
N° repertorio: 3603  
N° raccolta: 2016

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a PISA il 15/01/2025  
Reg. gen. 9999 - Reg. part. 462  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Le formalità sono state reperite dalla relazione notarile sostitutiva prodotta agli atti e che si allega.

### NORMATIVA URBANISTICA

Negli atti reperiti risulta che il fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente al 1 settembre 1967 e successivamente è stato oggetto di pratica di condono edilizio; Come dichiarato nella pratica di condono trattasi di fabbricato abitativo rurale; L'area occupata dal suddetto fabbricato e dal resede ricadono, secondo il vigente Nuovo Piano Operativo Comunale approvato dal Comune di San Giuliano Terme, in area agricola E3 normata dall'art.26. Non sono state reperite dichiarazioni di Agibilità.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Per il compendio immobiliare sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

Pratica di Condono Edilizio n.3377 / 1986 per la quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.1984 del 04/03/1999.

Si precisa che per il fabbricato in oggetto risultano le seguenti difformità:

\* sub.1 alloggio al piano primo presenta le seguenti difformità dal condono stesso:

- indicazione di caminetto nel locale giorno

- nuova ampia apertura nello stesso locale che collega la prima stanza da letto anch'essa utilizzata come soggiorno

- tinello utilizzato come camera

- spallette in muratura nel locale disimpegno non indicate

- lavanderia nel locale denominato ripostiglio

- tettoia in materiale precario sul resede esclusivo oltre a piccola piscina con telo in pvc appoggiata a terra.

\* sub.3 alloggio al piano terra (accatastato in realtà in categoria C/2) che risulta ristrutturato a seguito del rilascio della pratica di condono edilizio, ma non sono state reperite Autorizzazioni non annullate o non archiviate, presenta le seguenti difformità dal condono stesso:

- porta di accesso ad est al posto di finestra nel locale ingresso (indicato come camera nel condono)

- ampia apertura nella parete portante interna che collega l'ingresso al vano giorno (formatasi dalla unione dell'altra camera e del bagno demolito)

- indicazione di caminetto nel locale giorno

- parete divisoria interna nel locale cucina per realizzare rip./guardaroba.

Per quanto descritto sarà necessario che l'eventuale aggiudicatario provveda alla regolarizzazione o eventuale ripristino delle opere non provviste di autorizzazione edilizia ; l'esito ed i costi di eventuale detta procedura, o le eventuali opere di rimessa in pristino, saranno soggetti all'istruttoria da parte degli uffici competenti ed all'ottenimento dei pareri necessari.

In relazione alla eventuale sanabilità, si deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro definitivo in quanto per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, sono necessarie valutazioni di carattere discrezionale che sono di competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli territoriali involgenti il bene immobile.

Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri sanzioni e pagamenti. Alla luce di ciò nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi e gli adempimenti eventualmente necessari per regolarizzare il bene, qualunque essi siano, sono comunque posti a carico dell'eventuale aggiudicatario. Pertanto non potendo quantificare in modo dettagliato gli oneri economici per documentazione/certificazioni eventualmente mancanti, e' stata riconosciuta una riduzione del valore dell'immobile come riportato nella stima.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali, salvo quanto previsto dalle normative urbanistiche edilizie vigenti e/o fatti ignoti, in quanto il complesso edilizio risulta autonomo; si fa presente che la strada di accesso si potrebbe configurare come strada poderale privata la cui manutenzione sarà a carico degli utilizzatori.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è resa la necessità di formare due lotti per la diversità di utilizzo e per una migliore eventuale vendita all'asta. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Scuderia ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via delle Catene - Arena Metato

Compendio destinato a centro ippico costituito da: box scuderie con tettoia, box paddocks con tettoia, campo addestramento coperto, spogliatoio con tettoia, concimaia e resede con campi allenamento e tondino; il tutto per una superficie catastale, compresa l'area occupata dai manufatti, di circa ha 1.73.30, sito in comune di San Giuliano Terme (PI), Arena Metato, Via delle Catene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 447, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 437, Qualità area rurale senza redditi

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

Valore di stima del bene: € 340.200,00

Per la valutazione del compendio destinato a centro ippico, sono stati utilizzati i criteri adottati a livello europeo e principalmente la superficie commerciale. Inoltre, dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, da operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, e per dovuta conoscenza, anche gli estratti dalla banca dati OMI, è stato rilevato il Valore di Massima Frequenza, allo stato attuale, quantificabile in: €/mq.500,00 circa.

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 20% per le seguenti motivazioni:

- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile.
- costi ed oneri di regolarizzazione.
- i beni sono attualmente locati.
- stato fisico dei manufatti.

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 - Scuderia San Giuliano Terme (PI) - Via delle Catene - Arena Metato	680,40 mq	500,00 €/mq	€ 340.200,00	100,00%	€ 340.200,00
Valore di stima:					€ 340.200,00

Valore di stima a corpo: € 340.200,00

**Deprezamenti**

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

**Valore finale di stima a corpo arr.: € 272.000,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via delle Catene, 54 - Arena Metato

Villetta suddivisa in due unità abitative: una posta al piano primo, servita da scala esterna, composta da: soggiorno, saletta, cucina, due camere, due bagni, locale lavanderia e corredata, al piano secondo, da locale sottotetto; l'altra posta al piano terra composta da ingresso, soggiorno, cucina, una camera ed un bagno; sempre al piano terra, lato est, sono situati un locale tecnico, un locale di sgombero ed un locale wc; il tutto è circondato da resede esclusivo per una superficie catastale di circa mq 650. Detto bene è sito in comune di San Giuliano Terme (PI), Arena Metato, in Via delle Catene al n.54.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 132, Qualità Soppresso - Fg. 34, Part. 436, Qualità Soppresso - Fg. 34, Part. 441, Qualità Seminativo al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 450, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 34, Part. 450, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 34, Part. 450, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 34, Part. 450, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 34, Part. 450, Sub. 5, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 374.220,00

Per la valutazione dell'immobile sono stati utilizzati i criteri adottati a livello europeo e primo su tutto la superficie commerciale. Inoltre, dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, da operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, e per dovuta conoscenza, anche gli estratti dalla banca dati OMI, si è potuto rilevare il Valore di Massima Frequenza, allo stato attuale, quantificabile in: €/mq.1.400,00 circa.

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.
- costi ed oneri di regolarizzazione.
- piccola porzione del bene risulta attualmente locata.

- 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° 2 - Villetta San Giuliano Terme (PI) - Via delle Catene, 54 - Arena Metato	267,30 mq	1.400,00 €/mq	€ 374.220,00	100,00%	€ 374.220,00
				Valore di stima:	€ 374.220,00

Valore di stima a corpo: € 374.220,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Stato di possesso	2,50	%
Stato d'uso e di manutenzione	2,50	%

**Valore finale di stima a corpo arr.: € 318.000,00**

IL C.T.U. attesta di aver provveduto entro la data del 22/06/2025 (data udienza 22/07/2025) a depositare la relazione scritta e ad inviare copia al creditore precedente presso lo studio Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nonché all'esecutati, 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 20/06/2025

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
- ✓ N° 6 Altri allegati - Pratiche Edilizie
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ricerca Atti privati registrati presso Ag.Entrate
- ✓ N° 8 Altri allegati - Atto di provenienza

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Scuderia ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via delle Catene - Arena Metato

Compendio destinato a centro ippico costituito da: box scuderie con tettoia, box paddocks con tettoia, campo addestramento coperto, spogliatoio con tettoia, concimaia e resede con campi allenamento e tondino; il tutto per una superficie catastale, compresa l'area occupata dai manufatti, di circa ha 1.73.30, sito in comune di San Giuliano Terme (PI), Arena Metato, Via delle Catene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 447, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 437, Qualità area rurale senza redditi

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

Destinazione urbanistica: I terreni che costituiscono il compendio immobiliare ricadono, secondo il Nuovo Piano Operativo Comunale approvato dal Comune di San Giuliano Terme, in area agricola E3 normata dall'art.26. I manufatti esistenti risultano in parte autorizzati con pratiche edilizie di sanatoria ed in parte con rilascio di permesso di costruire; per i dettagli si rimanda al quadro regolarità edilizia. Non sono state reperite Dichiarazioni di Agibilità.

**Prezzo base d'asta a corpo: € 272.000,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via delle Catene, 54 - Arena Metato

Villetta suddivisa in due unità abitative: una posta al piano primo, servita da scala esterna, composta da: soggiorno, saletta, cucina, due camere, due bagni, locale lavanderia e corredata, al piano secondo, da locale sottotetto; l'altra posta al piano terra composta da ingresso, soggiorno, cucina, una camera ed un bagno; sempre al piano terra, lato est, sono situati un locale tecnico, un locale di sgombero ed un locale wc; il tutto è circondato da resede esclusivo per una superficie catastale di circa mq 650. Detto bene è sito in comune di San Giuliano Terme (PI), Arena Metato, in Via delle Catene al n.54.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 132, Qualità Soppresso - Fg. 34, Part. 436, Qualità Soppresso - Fg. 34, Part. 441, Qualità Seminativo al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 450, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 34, Part. 450, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 34, Part. 450, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 34, Part. 450, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 34, Part. 450, Sub. 5, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Negli atti reperiti risulta che il fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente al 1 settembre 1967 e successivamente è stato oggetto di pratica di condono edilizio; Come dichiarato nella pratica di condono trattasi di fabbricato abitativo rurale; L'area occupata dal suddetto fabbricato e dal resede ricadono, secondo il vigente Nuovo Piano Operativo Comunale approvato dal Comune di San Giuliano Terme, in area agricola E3 normata dall'art.26. Non sono state reperite dichiarazioni di Agibilità.

**Prezzo base d'asta a corpo: € 318.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 238/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA A CORPO: € 272.000,00**

<b>Bene N° 1 - Scuderia</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Giuliano Terme (PI) - Via delle Catene - Arena Metato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Scuderia Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 34, Part. 447, Categoria D10 Identificato al catasto Terreni - Fig. 34, Part. 437, Qualità area rurale senza redditi	<b>Superficie</b>	680,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il complesso ad uso maneggio è composto da strutture principalmente in legno ed il loro stato di manutenzione risulta normale data anche l'usura nel tempo dei materiali; le sistemazioni esterne sono curate normalmente, non è dato sapere se la defluizione delle acque avvenga regolarmente.		
<b>Descrizione:</b>	Compendio destinato a centro ippico costituito da: box scuderie con tettoia, box paddocks con tettoia, campo addestramento coperto, spogliatoio con tettoia, concimaia e resede con campi allenamento e tondino; il tutto per una superficie catastale, compresa l'area occupata dai manufatti, di circa ha 1.73.30, sito in comune di San Giuliano Terme (PI), Arena Metato, Via delle Catene.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA A CORPO: € 318.000,00**

<b>Bene N° 2 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Giuliano Terme (PI) - Via delle Catene, 54 - Arena Metato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Terreni - Fig. 34, Part. 132, Qualità Soppresso - Fig. 34, Part. 436, Qualità Soppresso - Fig. 34, Part. 441, Qualità Seminativo Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 34, Part. 450, Sub. 1, Cat. A2 - Fig. 34, Part. 450, Sub. 2, Cat. C2 - Fig. 34, Part. 450, Sub. 3, Cat. C2 - Fig. 34, Part. 450, Sub. 4, Cat. C2 - Fig. 34, Part. 450, Sub. 5, Cat. C2	<b>Superficie</b>	267,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente al '67 ed è stato ben mantenuto nel tempo anche con opere di ristrutturazione. Le abitazioni risultano dotate di gas gpl per uso cucina con serbatoio, contatori di energia elettrica separati, unico contatore di acquedotto pubblico.		
<b>Descrizione:</b>	Villetta suddivisa in due unità abitative: una posta al piano primo, servita da scala esterna, composta da: soggiorno, saletta, cucina, due camere, due bagni, locale lavanderia e corredata, al piano secondo, da locale sottotetto; l'altra posta al piano terra composta da ingresso, soggiorno, cucina, una camera ed un bagno; sempre al piano terra, lato est, sono situati un locale tecnico, un locale di sgombero ed un locale wc; il tutto è circondato da resede esclusivo per una superficie catastale di circa mq 650. Detto bene è sito in comune di San Giuliano Terme (PI), Arena Metato, in Via delle Catene al n.54.		