
TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Antonelli Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 265/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide De Gasperi n. 11, piano T.....	4
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide de Gasperi 11, piano T.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide De Gasperi n. 11, piano T.....	5
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide de Gasperi 11, piano T.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide De Gasperi n. 11, piano T.....	5
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide de Gasperi 11, piano T.....	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide De Gasperi n. 11, piano T.....	6
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide de Gasperi 11, piano T.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide De Gasperi n. 11, piano T.....	6
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide de Gasperi 11, piano T.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide De Gasperi n. 11, piano T.....	7
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide de Gasperi 11, piano T.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide De Gasperi n. 11, piano T.....	9
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide de Gasperi 11, piano T.....	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide De Gasperi n. 11, piano T.....	9
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide de Gasperi 11, piano T.....	10
Parti Comuni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide De Gasperi n. 11, piano T.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide De Gasperi n. 11, piano T.....	10
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide de Gasperi 11, piano T.....	10

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide De Gasperi n. 11, piano T.....	10
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide de Gasperi 11, piano T.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide De Gasperi n. 11, piano T.....	11
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide de Gasperi 11, piano T.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide De Gasperi n. 11, piano T.....	12
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide de Gasperi 11, piano T.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide De Gasperi n. 11, piano T.....	15
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide de Gasperi 11, piano T.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide De Gasperi n. 11, piano T.....	16
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide de Gasperi 11, piano T.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide De Gasperi n. 11, piano T.....	17
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide de Gasperi 11, piano T.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 265/2021 del R.G.E.....	22
Lotto Unico	22

INCARICO

All'udienza del 21/06/2022, il sottoscritto Geom. Antonelli Alessio, con studio in Via Tosco Romagnola, 827 - 56100 - Pisa (PI), email alessioantonelli@yahoo.it, PEC alessio.antonelli@geopec.it, Tel. 050 741358, Fax 050 748403, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide De Gasperi n. 11, piano T
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide de Gasperi 11, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ALCIDE DE GASPERI N. 11, PIANO T

Quanto oggetto di procedura è costituito da una unità immobiliare per civile abitazione (con piccolo orto esclusivo) posta al piano terra e nella porzione Est di un maggior fabbricato ubicato in San Giuliano Terme (PI), frazione Rigoli, Via Alcide De Gasperi n. 11.

L'appartamento si compone di un locale soggiorno d'ingresso, cucina, ripostiglio, camera provvista di bagno e ripostiglio sottoscala interni, ripostiglio, disimpegno, camera e bagno con antibagno.

E' di pertinenza esclusiva dell'unità un orto posto sul lato Sud del cortile comune.

L'unità è contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme (PI), nel foglio di mappa 13, particella 193, subalterno 23 graffata alla particella 712 subalterno 1.

Il bene è ubicato in zona pressoché residenziale esterna al centro cittadino e nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ALCIDE DE GASPERI 11, PIANO T

Trattasi di quota indivisa pari a 5/16 su piccolo terreno adibito a corte comune identificata dalla particella 428 del foglio di mappa 13 del Catasto Terreni di San Giuliano Terme.

Il terreno è adiacente al cortile comune di pertinenza del fabbricato di cui fa parte l'appartamento descritto al precedente "Bene N°1".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide De Gasperi n. 11, piano T
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide de Gasperi 11, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ALCIDE DE GASPERI N. 11, PIANO T

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

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ALCIDE DE GASPERI 11, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ALCIDE DE GASPERI N. 11, PIANO T

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)

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ALCIDE DE GASPERI 11, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 5/16)

Per quanto puoto accertare i comproprietari del bene sono:

- **** Omissis ****, Proprietario per quota pari ad 1/4;
- **** Omissis ****, Proprietaria per quota pari ad 1/8 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****;
- **** Omissis ****, Proprietario per quota pari ad 1/8 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****;
- **** Omissis ****, Proprietaria per quota pari a 3/16.



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ALCIDE DE GASPERI N. 11, PIANO T

L'abitazione confina con: cortile comune, vano scala comune, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

L'orto esclusivo confina con: **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** s.s.a.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ALCIDE DE GASPERI 11, PIANO T

Il terreno confina: con cortile comune di cui alla p.193, **** Omissis **** (orto esclusivo di cui alla p.712/1), proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ALCIDE DE GASPERI N. 11, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	154,70 mq	185,03 mq	1	185,03 mq	3,00 m	T
Cortile	320,00 mq	320,00 mq	0.02	6,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				191,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				191,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ALCIDE DE GASPERI 11, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



quota di corte comune	14,06 mq	14,06 mq	0.05	0,70 mq	0,00 m
Totale superficie convenzionale:				0,70 mq	
Incidenza condominiale:				0,00 %	
Superficie convenzionale complessiva:				0,70 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di quota indivisa pari a 5/16 di corte comune di accesso a più immobili.

La corte misura complessivamente una superficie di circa mq.45.

La superficie sopra indicata è quella corrispondente alla quota indivisa di proprietà dell'esecutato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ALCIDE DE GASPERI N. 11, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/1994 al 14/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 193, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 464,94 Piano T
Dal 14/11/2005 al 05/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 193, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6.5 Rendita € 626,07 Piano T
Dal 05/06/2006 al 14/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 193, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 626,07 Piano T
Dal 14/11/2006 al 26/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 193, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 626,07 Piano T
Dal 26/03/2015 al 30/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 193, Sub. 23 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 208 mq Rendita € 674,23 Piano T

		Graffato part. 712 sub. 1
Dal 30/03/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 193, Sub. 23 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 208 mq Rendita € 674,23 Piano T Graffato part. 712 sub. 1
Dal 09/11/2015 al 26/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 193, Sub. 23 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 208 mq Rendita € 674,23 Piano T Graffato part. 712 sub. 1
Dal 26/03/2016 al 08/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 193, Sub. 23 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 674,23 Piano T Graffato part. 712 sub. 1
Dal 08/11/2021 al 08/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 193, Sub. 23 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 674,23 Piano t Graffato 712 sub.1

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ALCIDE DE GASPERI 11, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/1999 al 05/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 428 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.45 Reddito dominicale € 0,93 Reddito agrario € 0,40
Dal 05/06/2006 al 05/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 428 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.45 Reddito dominicale € 0,93 Reddito agrario € 0,40
Dal 05/08/2008 al 30/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 428 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.45 Reddito dominicale € 0,93

		Reddito agrario € 0,40
Dal 30/03/2015 al 08/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 428 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.45 Reddito dominicale € 0,93 Reddito agrario € 0,40

I titolari catastali risultano corrispondere.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ALCIDE DE GASPERI N. 11, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	193	23		A2	2	7	208 mq	674,23 €	T	part. 712 sub. 1

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ALCIDE DE GASPERI 11, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	428				Frutteto	1	00.00.45 mq	0,93 €	0,4 €	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ALCIDE DE GASPERI N. 11, PIANO T

L'unità al momento del sopralluogo si presentava in sufficienti condizioni conservative caratterizzate da infiltrazioni e fenomeni di umidità di risalita e muffe diffuse che interessavano le diverse parti murarie con particolare riferimento ai locali: soggiorno, bagni e camere.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ALCIDE DE GASPERI 11, PIANO T

Trattasi di piccola area adibita a corte comune.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ALCIDE DE GASPERI N. 11, PIANO T

Sono di pertinenza dell'unità per la rispettiva quota proporzionale, in ragione dei millesimi spettanti, sulle parti comuni del fabbricato, del quale il bene in oggetto costituisce porzione, che siano tali per Legge, uso o destinazione, tra le quali rientrano, la scala e relativo disimpegno che collega il piano terreno al piano primo, il cortile posto sui lati Nord, Est e Sud del fabbricato, sul quale insistono i ruderi di un castro ed un w.c., e quant'altro. Con particolare riferimento all'atto di divisione ai rogiti del Notaio Policardo di Vecchiano del 10 giugno 1972 (rep. n. 12867/609, registrato a Pisa il 26 giugno 1972 al n.1966 e trascritto a Pisa il 26 giugno 1972 al n.4045 di particolare) alla proprietà della striscia di terreno cortilizio della larghezza di ml.1,15 e lunghezza di ml.6,70, posta lungo il confine Ovest della terrazza scoperta del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ALCIDE DE GASPERI N. 11, PIANO T

Nei titoli di provenienza esaminati non sono citate servitù, censi, livelli ed usi civici.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ALCIDE DE GASPERI 11, PIANO T

Dall'esame dei titoli non sono emerse servitù, censi e livelli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ALCIDE DE GASPERI N. 11, PIANO T

Unità immobiliare occupante la porzione Est del piano terreno del maggior fabbricato.

L'edificio, elevantesi due piani fuori terra, ha struttura in muratura e facciate rifinite con intonaco del tipo civile per esterni e parzialmente tinteggiate. Il manto di copertura è in tegole di laterizio con canali e discendenti di gronda in rame.

L'unità ha pavimentazione in elementi di gres porcellanato ad eccezione di quella del bagno che è in ceramica.

Le pareti sono rifinite con intonaco del tipo civile per interni e tinteggiate ad eccezione di quelle della zona cottura e di quelle dei bagni che sono rivestite da piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in parte in legno, in parte in legno con inserti in vetro ed in parte in vetro di tipo scorrevole, gli infissi delle aperture finestrate sono in legno con serramenti esterni costituiti da persiane in alluminio.

I soffitti interni sono a volta in parte in laterizio sabbiato ed in parte intonacati e tinteggiati ed in parte piani.

L'altezza interna media dei locali è pari a ml.3.00.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia come quello termico che è alimentato da caldaia termo singola con elementi radianti in alluminio.

L'unità dispone inoltre di stufa alimentata a pellet e di impianto di condizionamento dell'aria.

L'area esterna di pertinenza esclusiva è adibita a verde ed al momento del sopralluogo si presentava incolto.

Esposizione: Est

Altezza interna utile: altezza media 3,00 m

Str. verticali: muratura di laterizio misto pietrame

Solai: solai interpiano in latero cemento

Copertura: a padiglione in latero cemento

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: rifinitura con semplice intonaco esterno; interni in muratura di mattoni pieni;

Pavimentazione interna: piastrelle in gres porcellanato

Infissi esterni ed interni: finestre con ante al battente in legno e vetro singolo; porte tamburate

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia e funzionanti

Terreno esclusivo: trattasi di terreno in stato di abbandono di superficie catastale pari a mq.320

Dotazioni condominiali: la scala e relativo disimpegno che collega il piano terreno al piano primo, il cortile posto sui lati Nord, Est e Sud del fabbricato, sul quale insistono i ruderi di un castro ed un w.c., e quant'altro.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ALCIDE DE GASPERI 11, PIANO T

Trattasi di piccola area comune adibita a spazio di manovra e transito.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dalla competente Amministrazione Comunale risulta inserito in "Zona E2 (Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati) - art. 26 N.T.A.

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 - lett. c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua art. 35 N.T.A."

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ALCIDE DE GASPERI N. 11, PIANO T

L'immobile risulta occupato dall'esecutato Sig. **** Omissis ****

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ALCIDE DE GASPERI 11, PIANO T

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



Trattasi di area comune a servizio di più immobili.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ALCIDE DE GASPERI N. 11, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1986 al 05/06/2006	**** Omissis ****	successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/11/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	29/04/1988	5695	3625
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
PISA		25	582		
Dal 05/06/2006 al 30/03/2015	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Annalisa Di Perna	28/06/2006	16091	5567
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	28/06/2006	14529	8873
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/03/2015 al 08/11/2021	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Barone	30/03/2015	52977	16498
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Pisa	02/04/2015	4593	3301
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La continuità delle trascrizioni è verificata per i titoli di compravendita mentre rimane da verificare l'eventuale esecuzione della trascrizione di accettazione di eredità di **** Omissis **** in virtù della dichiarazione di successione di **** Omissis ****.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ALCIDE DE GASPERI 11, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1986 al 05/06/2006	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/11/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	29/04/1988	5695	3625
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pisa		25	582		
Dal 04/07/1990 al 05/06/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/07/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pisa	28/08/1994	10738	7239		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa		84	646
Dal 03/02/1999 al 05/06/2006	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/02/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	25/05/2002	10076	6857
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	02/08/1999	65	714
Dal 05/06/2006 al 30/03/2015	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Perna Annalisa	05/06/2006	16091	5567
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	28/06/2006	14529	8873
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2015 al 08/11/2021	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Barone	30/03/2015	52977	16498
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	02/04/2015	4593	3301
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La continuità delle trascrizioni è verificata per i titoli di compravendita mentre rimane da verificare la eventuale esecuzione delle trascrizioni di accettazione della eredità di **** Omissis **** in virtù delle dichiarazioni di successione di **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ALCIDE DE GASPERI N. 11, PIANO T



Iscrizioni

- **Iscrizione ipotecaria volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 02/04/2015
Reg. gen. 4594 - Reg. part. 707
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Barone Enrico
Data: 30/03/2015
N° repertorio: 52978
N° raccolta: 16499
- **Iscrizione ipotecaria** derivante da domicilio ipotecario
Iscritto a Pisa il 28/08/2019
Reg. gen. 16856 - Reg. part. 2849
Importo: € 217.475,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 08/11/2021
Reg. gen. 23198 - Reg. part. 16361
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ALCIDE DE GASPERI 11, PIANO T

Iscrizioni

- **Iscrizione ipotecaria volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 02/04/2015
Reg. gen. 4594 - Reg. part. 707
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Barone Enrico



Data: 30/03/2015
N° repertorio: 52978
N° raccolta: 16499

- **Iscrizione ipotecaria** derivante da domicilio ipotecario
Iscritto a Pisa il 28/08/2019
Reg. gen. 16856 - Reg. part. 2849
Importo: € 217.475,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 08/11/2021
Reg. gen. 23198 - Reg. part. 16361
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ALCIDE DE GASPERI N. 11, PIANO T

Il fabbricato risulta costruito precedentemente al 1° Settembre del 1967.

In data 7 aprile 1990 è stata rilasciata la Concessione in sanatoria n°79 (pratica edilizia n°794/1989) per sanatoria ai sensi dell'art.13 L.47/85 per modifiche ad abitazione.

Successivamente il fabbricato è stato oggetto di opere di manutenzione eseguite in forza dell'Autorizzazione Edilizia n.39 rilasciata dal Comune di San Giuliano Terme in data 17 marzo 1999, nonché di opere di ristrutturazione edilizia per le quali è stata presentata al predetto Comune Denuncia di Inizio Attività in data 18 maggio 2002, prot. n.443.

In data 29 novembre 2005, prot. n.52182, è stata presentata la relativa comunicazione di fine lavori.

Non è stata reperita l'attestazione di abitabilità/agibilità.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ALCIDE DE GASPERI 11, PIANO T

La corte comune di cui in trattazione (particella 428), come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Giuliano Terme, secondo i vigenti strumenti urbanistici risulta inserita in parte in "Zona E2 (Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati) - art. 26 N.T.A.; Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 - lett.c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua art. 35 N.T.A." ed in parte in: "Zona E1 (Zone agricole ordinarie) - art. 26 N.T.A.".

REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ALCIDE DE GASPERI N. 11, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato risulta costruito precedentemente al 1° Settembre del 1967.

In data 7 aprile 1990 è stata rilasciata la Concessione in sanatoria n°79 (pratica edilizia n°794/1989) per sanatoria ai sensi dell'art.13 L.47/85 per modifiche ad abitazione.

Successivamente il fabbricato è stato oggetto di opere di manutenzione eseguite in forza dell'Autorizzazione Edilizia n.39 rilasciata dal Comune di San Giuliano Terme in data 17 marzo 1999, nonché di opere di ristrutturazione edilizia per le quali è stata presentata al predetto Comune Denuncia di Inizio Attività in data 18 maggio 2002, prot. n.443.

In data 29 novembre 2005, prot. n.52182, è stata presentata la relativa comunicazione di fine lavori.

Si rileva che non è stata reperita presso il competente ufficio comunale l'attestazione di abitabilità/agibilità.

Per quanto attiene all'area ad uso esclusivo di cui alla particella 712 sub.1 si precisa che la stessa, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Giuliano Terme, la stessa secondo i vigenti strumenti urbanistici risulta inserita, per l'intera superficie in "Zona E2 (Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati) – art. 26 N.T.A.; Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 - lett. c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua art. 35 N.T.A.".

Ad un confronto tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato emergono lievi mancate rispondenze in merito ad alcune dimensioni interne che possono essere regolarizzate mediante presentazione di pratica di attestazione di conformità in sanatoria i cui costi sono stimabili in €.5.000,00 (Eurocinquemila/00).

Si precisa che nell'area di pertinenza esclusiva insiste un box in legno la cui installazione non risulta autorizzata.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ALCIDE DE GASPERI 11, PIANO T

La corte comune di cui in trattazione (particella 428), come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Giuliano Terme, secondo i vigenti strumenti urbanistici risulta inserita in parte in "Zona E2 (Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati) – art. 26 N.T.A.; Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 - lett.c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua art. 35 N.T.A." ed in parte in: "Zona E1 (Zone agricole ordinarie) – art. 26 N.T.A.".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto di procedura costituiscono unico lotto.

La vendita non è soggetta ad IVA.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide De Gasperi n. 11, piano T
Quanto oggetto di procedura è costituito da una unità immobiliare per civile abitazione (con piccolo orto esclusivo) posta al piano terra e nella porzione Est di un maggior fabbricato ubicato in San Giuliano Terme (PI), frazione Rigoli, Via Alcide De Gasperi n. 11. L'appartamento si compone di un locale soggiorno d'ingresso, cucina, ripostiglio, camera provvista di bagno e ripostiglio sottoscala interni, ripostiglio, disimpegno, camera e bagno con antibagno. E' di pertinenza esclusiva dell'unità un orto posto sul lato Sud del cortile comune. L'unità è contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme (PI), nel foglio di mappa 13, particella 193, subalterno 23 graffata alla particella 712 subalterno 1. Il bene è ubicato in zona pressoché residenziale esterna al centro cittadino e nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 193, Sub. 23, Categoria A2, Graffato part. 712 sub. 1

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

Valore di stima del bene: € 220.000,00

DESCRIZIONE GENERALE DELLA METODOLOGIA DI STIMA

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, rappresentato dal prezzo in comune commercio della proprietà oggetto di vendita. Successivamente per tener conto dei gravami e della particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di stabilire un valore di base d'asta sarà applicato un opportuno deprezzamento che terrà conto della minor appetibilità che la vendita dell'immobile all'asta comporta, dovuta al rapido saldo del prezzo. Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del suddetto immobile, si applica il procedimento del Market Comparison Approach (in sigla MCA) che rappresenta una formalizzazione razionale del metodo di comparazione diretta. Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento del MCA consiste nella considerazione per la quale il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili. Il MCA si può applicare in tutti i casi di stima per il quale siano disponibili un sufficiente numero di recenti attendibili transazioni. Il MCA si basa sull'aggiustamento sistematico dei prezzi degli immobili di confronto noti, chiamati immobili comparabili, tali aggiustamenti vengono fatti attraverso i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari dell'immobile. Il prezzo marginale rappresenta la variazione del prezzo in funzione della variazione della caratteristica presa in esame. Una volta effettuati tutti gli aggiustamenti del prezzo il risultato rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima. La metodologia del MCA si basa sulla raccolta dei dati degli immobili comparabili, sulla analisi dei prezzi marginali e sulla compilazione della tabella di valutazione. La procedura sopra descritta si applica per la stima delle caratteristiche aestimabilis per le quali il mercato ci può fornire un prezzo marginale da utilizzare, mentre per quanto riguarda le caratteristiche inaestimabilis, per le quali non è facilmente reperibile un corretto prezzo marginale dal mercato si procede con l'impostazione di un sistema di stima che ha come termine noto i prezzi corretti derivanti dal MCA e come incognite i prezzi marginali delle caratteristiche in esame e il valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto, logica conseguenza di ciò, è che le caratteristiche inaestimabilis, dovranno essere una ricerca meno del numero degli immobili presi come comparabili al fine di ottenere un sistema risolvibile, ai fini della risoluzione del sistema di cui sopra nel rapporto di stima che segue si è applicato il calcolo matriciale.

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI COMPARABILI

Richiedendo la procedura del MCA un'accurata conoscenza sia delle caratteristiche dell'immobile che del prezzo di vendita come unità comparabili si è considerato unità immobiliari delle quali si era a conoscenza delle informazioni necessarie poiché le rispettive compravendite sono state seguite da colleghi, delle quali, quindi, si è potuto facilmente reperire sia le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile che gli effettivi prezzi pagati.

UNITA' COMPARABILE A

Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di San Giuliano Terme (PI), frazione di Molina di Quosa, posta al piano primo ed al quale si accede a mezzo vano scala interno privato. L'unità si compone di soggiorno, cucina dotata di camino, studio e due bagni oltre tre camere (di cui una singola) ed un ulteriore bagno per una superficie complessiva di circa 180 mq.
 L'appartamento risulta dotato di n.7 affacci verso l'esterno e di impianto di riscaldamento autonomo ed è ubicata in zona mediamente trafficata e non soggetta a particolari forme di inquinamento.
 L'unità immobiliare al momento della vendita si presentava in sufficiente stato di manutenzione caratterizzato da finiture tipiche dell'epoca di realizzazione.
 Il bene risulta essere stato compravenduto da circa tre mesi al prezzo di €212.500,00.

UNITA' COMPARABILE B

Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di San Giuliano Terme (PI), frazione di Molina di Quosa, sviluppatosi al piano terreno e primo di un piccolo fabbricato. Si accede all'unità dalla pubblica via mediante piccolo resede esclusivo di superficie pari a circa mq.15.00.
 L'unità si compone di ingresso in ampio soggiorno, cucina, ripostiglio e dispensa, ed al piano superiore di due camere, uno studio ed un bagno per una superficie complessiva di circa 110 mq.
 L'appartamento risulta dotato di n.7 affacci verso l'esterno e di impianto di riscaldamento autonomo ed è ubicata in zona mediamente trafficata e non soggetta a particolari forme di inquinamento.
 L'unità immobiliare al momento della vendita si presentava in buono stato conservativo sintomatico della conduzione di recenti opere di ristrutturazione.
 Il bene risulta essere stato compravenduto da oltre 1 mese al prezzo di €136.000,00.

UNITA' COMPARABILE C

Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di San Giuliano Terme (PI), frazione di Rigoli, sviluppatosi al piano terreno rialzato di un piccolo fabbricato. Si accede all'unità dalla pubblica via mediante vano scale comune.
 L'unità si compone di ingresso in ampio soggiorno con cucina, due camera matrimoniali, una camera singola e bagno per una superficie complessiva di circa 85 mq.
 E' di pertinenza dell'unità una piccola corte esclusiva della superficie di circa mq.18.00 oltre ad un locale ripostiglio/cantina della superficie di mq.10,00.
 L'appartamento risulta dotato di n.6 affacci verso l'esterno e di impianto di riscaldamento autonomo ed è ubicata in zona mediamente trafficata e non soggetta a particolari forme di inquinamento.
 L'unità immobiliare al momento della vendita si presentava in buono stato conservativo sintomatico della conduzione di recenti opere di ristrutturazione.
 Il bene risulta essere stato compravenduto da circa 10 mesi al prezzo di €127.500,00.

- Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide de Gasperi 11, piano T
 Trattasi di quota indivisa pari a 5/16 su piccolo terreno adibito a corte comune identificata dalla particella 428 del foglio di mappa 13 del Catasto Terreni di San Giuliano Terme. Il terreno è adiacente al cortile comune di pertinenza del fabbricato di cui fa parte l'appartamento descritto al precedente "Bene N°1".
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 428, Qualità Frutteto il valore della quota del bene, per tipologia e natura, non risulta rilevante e si intende compreso nella valutazione dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide De Gasperi n. 11, piano T	191,43 mq	0,00 €/mq	€ 220.000,00	100,00%	€ 220.000,00
Bene N° 2 - Corte o resede San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide de Gasperi 11, piano T	0,70 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 220.000,00



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

Pisa, li 15/05/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Antonelli Alessio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Tavola grafica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di pignoramento
- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione urbanistica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide De Gasperi n. 11, piano T
Quanto oggetto di procedura è costituito da una unità immobiliare per civile abitazione (con piccolo orto esclusivo) posta al piano terra e nella porzione Est di un maggior fabbricato ubicato in San Giuliano Terme (PI), frazione Rigoli, Via Alcide De Gasperi n. 11. L'appartamento si compone di un locale soggiorno d'ingresso, cucina, ripostiglio, camera provvista di bagno e ripostiglio sottoscala interni, ripostiglio, disimpegno, camera e bagno con antibagno. E' di pertinenza esclusiva dell'unità un orto posto sul lato Sud del cortile comune. L'unità è contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme (PI), nel foglio di mappa 13, particella 193, subalterno 23 graffata alla particella 712 subalterno 1. Il bene è ubicato in zona pressoché residenziale esterna al centro cittadino e nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 193, Sub. 23, Categoria A2, Graffato part. 712 sub. 1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato risulta costruito antecedentemente al 1° Settembre del 1967. In data 7 aprile 1990 è stata rilasciata la Concessione in sanatoria n°79 (pratica edilizia n°794/1989) per sanatoria ai sensi dell'art.13 L.47/85 per modifiche ad abitazione. Successivamente il fabbricato è stato oggetto di opere di manutenzione eseguite in forza dell'Autorizzazione Edilizia n.39 rilasciata dal Comune di San Giuliano Terme in data 17 marzo 1999, nonché di opere di ristrutturazione edilizia per le quali è stata presentata al predetto Comune Denuncia di Inizio Attività in data 18 maggio 2002, prot. n.443. In data 29 novembre 2005, prot. n.52182, è stata presentata la relativa comunicazione di fine lavori. Non è stata reperita l'attestazione di abitabilità/agibilità.
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide de Gasperi 11, piano T
Trattasi di quota indivisa pari a 5/16 su piccolo terreno adibito a corte comune identificata dalla particella 428 del foglio di mappa 13 del Catasto Terreni di San Giuliano Terme. Il terreno è adiacente al cortile comune di pertinenza del fabbricato di cui fa parte l'appartamento descritto al precedente "Bene N°1".
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 428, Qualità Frutteto
Destinazione urbanistica: La corte comune di cui in trattazione (particella 428), come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Giuliano Terme, secondo i vigenti strumenti urbanistici risulta inserita in parte in "Zona E2 (Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati) - art. 26 N.T.A.; Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 - lett.c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua art. 35 N.T.A." ed in parte in: "Zona E1 (Zone agricole ordinarie) - art. 26 N.T.A.".

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 265/2021 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide De Gasperi n. 11, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 193, Sub. 23, Categoria A2, Graffato part. 712 sub. 1	Superficie	191,43 mq
Stato conservativo:	L'unità al momento del sopralluogo si presentava in sufficienti condizioni conservative caratterizzate da infiltrazioni e fenomeni di umidità di risalita e muffe diffuse che interessavano le diverse parti murarie con particolare riferimento ai locali: soggiorno, bagni e camere.		
Descrizione:	<p>Quanto oggetto di procedura è costituito da una unità immobiliare per civile abitazione (con piccolo orto esclusivo) posta al piano terra e nella porzione Est di un maggior fabbricato ubicato in San Giuliano Terme (PI), frazione Rigoli, Via Alcide De Gasperi n. 11. L'appartamento si compone di un locale soggiorno d'ingresso, cucina, ripostiglio, camera provvista di bagno e ripostiglio sottoscala interni, ripostiglio, disimpegno, camera e bagno con antibagno. E' di pertinenza esclusiva dell'unità un orto posto sul lato Sud del cortile comune. L'unità è contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme (PI), nel foglio di mappa 13, particella 193, subalterno 23 graffata alla particella 712 subalterno 1. Il bene è ubicato in zona pressoché residenziale esterna al centro cittadino e nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato Sig. **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Corte o resede			
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Via Alcide de Gasperi 11, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 428, Qualità Frutteto	Superficie	0,70 mq
Stato conservativo:	Trattasi di piccola area adibita a corte comune.		
Descrizione:	Trattasi di quota indivisa pari a 5/16 su piccolo terreno adibito a corte comune identificata dalla particella 428 del foglio di mappa 13 del Catasto Terreni di San Giuliano Terme. Il terreno è adiacente al cortile comune di pertinenza del fabbricato di cui fa parte l'appartamento descritto al precedente "Bene N°1".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

