

TRIBUNALE DI PISA

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Antonelli Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2021 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Battista Niccolini n. 8, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giacomo Puccini	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Campolungo	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Campolungo	8
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Pisa (PI) - Via Andrea Pisano n. 62.....	8
Lotto 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini.....	10
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	11
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Lotto 2.....	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità	17
Confini.....	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali	17
Dati Catastali	18
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19



Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 3.....	23
Completezza documentazione ex art. 567	23
Titolarità	23
Confini	23
Consistenza.....	23
Cronistoria Dati Catastali	24
Dati Catastali	25
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	28
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Lotto 4.....	29
Completezza documentazione ex art. 567	29
Titolarità	29
Confini.....	30
Consistenza.....	30
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali	32
Stato conservativo.....	33
Parti Comuni.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione	34
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	35
Normativa urbanistica.....	36



Regolarità edilizia.....	36
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Lotto 5.....	36
Completezza documentazione ex art. 567.....	37
Titolarità.....	37
Confini.....	37
Consistenza.....	37
Cronistoria Dati Catastali.....	38
Dati Catastali.....	38
Precisazioni.....	38
Stato conservativo.....	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
Stato di occupazione.....	39
Provenienze Ventennali.....	39
Formalità pregiudizievoli.....	39
Normativa urbanistica.....	40
Regolarità edilizia.....	40
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Stima / Formazione lotti.....	41
Lotto 1	42
Lotto 2	47
Lotto 3	48
Lotto 4	49
Lotto 5	50
Riepilogo bando d'asta.....	52
Lotto 1	52
Lotto 2	52
Lotto 3	53
Lotto 4	53
Lotto 5	54
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 31/2021 del R.G.E.	55
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 567.360,00	55
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 3.600,75	55
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 16.332,63	56
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 5.119,29	56
Lotto 5	57
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	58
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Battista Niccolini n. 8, piano T-1	58



Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giacomo Puccini.....	58
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Campolungo.....	59
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Campolungo.....	59
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Pisa (PI) - Via Andrea Pisano n. 62.....	60



All'udienza del 20/09/2023, 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 27/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Battista Niccolini n. 8, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giacomo Puccini (Coord. Geografiche: 43.734826, 10.425945)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Campolungo (Coord. Geografiche: 43.746075, 10.429682)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Campolungo (Coord. Geografiche: 43.747819, 10.421693)
- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Pisa (PI) - Via Andrea Pisano n. 62 (Coord. Geografiche: 43.722994, 10.388441)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PISA (PI) - VIA GIOVANNI BATTISTA NICCOLINI N. 8, PIANO T-1

L'immobile in trattazione è costituito da una unità immobiliare ad uso ufficio (attualmente adibito a studio medico) posta all'interno di un maggior fabbricato in linea situato in Pisa, Via Giovanni Battista Niccolini n.8.

L'unità immobiliare trova accesso diretto dalla pubblica via e si sviluppa al piano terra ed al piano primo.

Il bene al piano terra si compone di un vano di ingresso provvisto di scale per l'accesso al piano superiore oltre a due ripostigli mentre al piano primo si compone di un disimpegno, un antibagno e un bagno oltre ad un ampio vano attualmente suddiviso in più locali con divisori in cartongesso specifici per l'attività attualmente svolta (ambulatori, attesa, sala operatoria, lavaggio e sterilizzazione, spogliatoi ecc.).

L'unità è contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa (PI), nel foglio di mappa 17, particella 101, subalterno 15 graffata alla particella 102, subalterno 9, categoria A/10, classe 2, consistenza 10.5 vani superficie catastale 271 mq, rendita catastale € 5.460,76.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il sopralluogo è stato consentito dagli affittuari e condotto unitamente al soggetto delegato dall'Istituto Vendite Giudiziarie Dott. ***.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI - VIA GIACOMO PUCCINI

Quanto in trattazione è costituito da un compendio di appezzamenti di terreno, adiacenti tra loro, posti in Comune di San Giuliano Terme (PI), frazione di Ghezzano, Via G. Puccini.

I terreni ricevono accesso direttamente dalla pubblica Via G. Puccini, hanno giacitura pianeggiante e sagoma di forma pressoché regolare.

Il lotto di cui in trattazione è composto da n°4 appezzamenti che al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme sono identificati nel foglio di mappa 81 dalle seguenti particelle:

- particella 8, qualità seminativo, classe 3, superficie 3940 mq, reddito domenicale € 7,73, reddito agrario € 10,17;
- Particella 10, qualità seminativo, classe 3, superficie 1610 mq, reddito domenicale € 3,16, reddito agrario € 4,16;
- Particella 11, qualità seminativo, classe 3, superficie 1600 mq, reddito domenicale € 3,14, reddito agrario € 4,13;
- Particella 50, qualità seminativo, classe 3, superficie 2060 mq, reddito domenicale € 4,04, reddito agrario € 5,32.

Al momento del sopralluogo i terreni risultavano incolti con la presenza di vegetazione spontanea ed arbusti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CAMPOLUNGO

Quanto in trattazione è costituito da un compendio di terreni, adiacenti tra loro, posti in Comune di San Giuliano Terme (PI), Via di Campolungo.

Il compendio riceve accesso direttamente dalla pubblica Via di Campolungo, ha giacitura pianeggiante ed al momento del sopralluogo risultavano coltivati.

Il lotto di cui in trattazione è composto da n°2 appezzamenti di terreno che al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme sono identificati nel foglio di mappa 67 dalle seguenti particelle:

- part. 27, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 8390 mq, reddito domenicale € 13,00, reddito agrario € 17,33;

- part. 258, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 24.720 mq, reddito dominicale € 38,30, reddito agrario € 51,07.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CAMPOLUNGO

Quanto in trattazione è costituito da un compendio di appezzamenti di terreno, adiacenti tra loro, posti in Comune di San Giuliano Terme (PI), Via di Campolungo.

I terreni ricevono accesso direttamente dalla pubblica Via di Capoluogo, hanno giacitura pianeggiante e sagoma di forma irregolare e al momento del sopralluogo risultavano lavorati sono in piccola parte mentre per la maggior superficie si presentavano incolti.

Il lotto di cui in trattazione è composto da n°3 appezzamenti che al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme sono identificati nel foglio di mappa 55 dalle seguenti particelle:

- particella 734, qualità uliveto, classe 1, superficie 9.490 mq, reddito dominicale € 41,66, reddito agrario € 36,76;
- Particella 735, qualità uliveto, classe 1, superficie 1.045 mq, reddito dominicale € 4,59, reddito agrario € 4,05;
- Particella 736, qualità uliveto, classe 1, superficie 595 mq, reddito dominicale € 2,61, reddito agrario € 2,30;

Si rileva che al momento del sopralluogo sulle particelle 735 e 736 risultavano presenti dei manufatti precari che non risultano legittimi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A PISA (PI) - VIA ANDREA PISANO N. 62

Per quanto al bene in trattazione si precisa che il sottoscritto non ha potuto effettuare l'accesso ai locali poiché, come segnalato con istanza del 10/06/2024, gli stessi si presentavano inaccessibili a causa della presenza di ingente quantità di rifiuti di varia natura.

Questo consulente resta pertanto in attesa della liberazione dei locali per l'effettuazione del



sopralluogo e successivamente a detto accesso potrà fornire più ampia ed analitica descrizione.

A fronte di quanto sopra il sottoscritto riporta quanto derivante dal mero esame esterno effettuato in data 10/06/2024 unitamente al delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

Trattasi di fabbricato elevantesi in parte due ed in parte un piano fuori terra accessibile dalla predetta pubblica Via A. Pisano n°62 mediante resede di pertinenza esclusiva dello stesso sul quale insistono manufatti accessori.

L'immobile è identificato e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa nel foglio di mappa 17, particella 25 graffata alle particelle: 200, 201 sub.3 e 392, categoria B/4 (uffici pubblici, classe 2°, consistenza 2.867 metri cubi, superficie catastale mq.410 con Rendita Catastale pari ad €7.403,40.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/06/2024.

Custode delle chiavi: Dott. *** - IVG

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Battista Niccolini n. 8, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In merito alla certificazione notarile redatta dal Notaio *** datata 02/04/2021 si precisa che è stata rilevata una incongruenza in merito all'atto di provenienza del bene di cui in trattazione.

Più precisamente è da riferire che nella suddetta certificazione si riporta quale titolo di provenienza l'atto ai rogiti del Notaio Umberto Mario Ciampi del 02/07/1984, repertorio 137259, fascicolo 10146 mentre dalle ricerche svolte presso La Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa è emerso che il titolo di provenienza è quello ai rogiti del Notaio Troysi del 21/11/1958 repertorio 5943, fascicolo 2371 che, per completezza, si allega alla presente relazione.

TITOLARITÀ

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

- Curatela eredità giacente *** (Proprietà 1/1)
- Codice fiscale: ***

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

- Curatela eredità giacente *** (Proprietà 1/1)

Si precisa che il verbale di pignoramento risulta trascritto contro il Sig. *** che risulta deceduto in data 06/07/2021.

La Denuncia di Successione, presentata in data 22/04/2024 e trascritta a Pisa in data 15/5/2024 al n.6827 di particolare, è a favore della Curatela eredità giacente *** contro ***.

CONFINI

In merito ai confini è da rilevare che non risulta depositato presso il competente ufficio l'elaborato planimetrico e pertanto il sottoscritto riporta quanto desunto dagli elenchi immobili delle particelle limitrofe.

Da detta ricostruzione emerge che l'unità confina: ad ovest con la pubblica Via G.B. Niccolini, a nord con proprietà ***, ad est affaccia su proprietà *** ed a sud affaccia su area libera di pertinenza della particella 112 del foglio di mappa 17 del Catasto Fabbricati di Pisa, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Studio privato	259,38 mq	299,79 mq	1	299,79 mq	2,98 m	t-1
Totale superficie convenzionale:				299,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				299,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/1999 al 19/03/2002	***	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 101, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 14.347,17 Piano T-1 Graffato part. 102, sub. 4 - part. 112, sub. 3,9 -

		part. 30
Dal 19/03/2002 al 24/05/2002	***	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 101, Sub. 13, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 11.032,00 Piano T-1 Graffato part. 102, sub. 5
Dal 24/05/2002 al 19/11/2003	***	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 101, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2, Cons. 10,5 Rendita € 5.460,76 Piano T Graffato part. 102, sub. 7
Dal 19/11/2003 al 28/10/2015	***	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 101, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2, Cons. 10,5 Rendita € 5.460,76 Piano T-1 Graffato part. 102, sub. 9
Dal 28/10/2015 al 06/07/2021	***	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 101, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2, Cons. 10,5 Superficie catastale 271 mq Rendita € 5.460,76 Piano T-1 Graffato part. 102, sub. 9

Si precisa che il pignoramento risulta contro il Sig. ***, deceduto in data 06/07/2021. La Denuncia di successione è stata presentata in data 22/04/2024 e trascritta al n. 6827 di particolare in data 15/05/2024 ed è a favore della Curatela eredità giacente ***.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	101	15	1	A10	2	10.5	271 mq	5460 €	T-1	part. 102, sub. 9

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale attualmente agli atti dell'ufficio presentata in data 19/11/2003 prot. PI0201077 non risulta corrispondere allo stato dei luoghi visionati in sede di sopralluogo per

STATO CONSERVATIVO

Quanto oggetto di procedura al momento del sopralluogo, svolto in data 22 aprile 2024, si presentava in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Il fabbricato in questione è stato edificato direttamente dall'esecutato e pertanto non esistono titoli di provenienza dai quali rilevare le parti comuni e pertanto si ritiene di considerare tali quelle previste per Legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame dell'atto di provenienza con il quale il Sig.*** acquistava i beni dove successivamente è stato edificato quello oggetto di procedura si legge: "... il tutto con la servitù di attingere acqua dal pozzo esistente sul confine con la proprietà *** già ***. Il venditore dà atto che la porticina praticata nel muro a confine *** non costituisce nessuna servitù di passo attiva o passiva fra le due proprietà contigue di ** tanto vero che la porta rimane chiusa e pertanto potrà l'apertura essere chiusa con muratura. I suddetti beni si trasferiscono nell'acquirente con tutti gli annessi, connessi, infissi, accessioni, pertinenze e dipendenze, comunanze, con tutti gli impianti e servizi relativi, con le servitù attive e passive legalmente costituite e con quant'altro ai beni venduti si riferisce e come consegnati all'acquirente. Il signor venditore dichiara e garantisce che i beni venduti sono di sua piena e legittima proprietà e liberi da livelli, censi, ipoteche, trascrizioni passive e privilegi fiscali...."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Accesso principale da prospetto Ovest

Altezza interna utile: 2,98 m

Str. verticali: telaio in cemento armato e tamponature in laterizio

Solai: in laterocemento

Copertura: doppia falda in laterocemento

Manto di copertura: tegole di cotto

Pareti esterne ed interne: pareti interne in cartongesso intonacate e tinteggiate, pareti esterne intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: in parte in gress ed in parte in pvc

Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio con vetro singolo

Scale: in muratura e rivestite di pietra

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti idrico ed elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento a pompa di calore.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/09/2004
- Scadenza contratto: 31/08/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 3.200,00

In data 16 luglio 2020 le parti, successivamente alla registrazione del contratto di locazione del 27 settembre 2004 n°101076, sottoscrivevano scrittura privata per la rimodulazione del canone di locazione.

Dall'esame del suddetto contratto si evince che per la cauzione è stata fatta una fidejussione di importo pari ad €.20.000,00 valida sino al termine della locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/1958 al 06/07/2021	***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Troysi	21/11/1958	5943	2371
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	01/12/1958	5589	1498
Dal 06/07/2021	***	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
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 variata.

Si precisa che il verbale di pignoramento risulta trascritto contro il Sig. *** che risulta deceduto in data 06/07/2021.

La Denuncia di Successione, presentata in data 22/04/2024 e trascritta a Pisa in data 15/5/2024 al n.6827 di particolare, è a favore della Curatela eredità giacente *** contro ***.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 19/02/2014
Reg. gen. 2482 - Reg. part. 335
Quota: 1/1
Importo: € 420.000,00
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 420.000,00
Rogante: Notaio Calderoni Claudio
Data: 17/02/2014
N° repertorio: 8951
N° raccolta: 5025
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 12/06/2014
Reg. gen. 8806 - Reg. part. 1281

Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pisa il 10/03/2021
Reg. gen. 4701 - Reg. part. 3311
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura
- **Dichiarazione di successione**
Trascritto a Pisa il 15/05/2024
Reg. gen. 9451 - Reg. part. 6827
Quota: 1/1
A favore di Curatela eredità giacente ***
Contro ***
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

E' da precisare che non è al momento possibile indicare i costi di cancellazione in quanto il competente ufficio, seppur interpellato, non fornisce quantificazione preventiva alla trascrizione della detta cancellazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Da accertamenti effettuati l'unità immobiliare oggetto di procedura risulta inserita secondo il vigente regolamento Urbanistico del Comune di Pisa in zona: "Residenziale del centro storico".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche svolte presso l'archivio del Comune di Pisa sono emersi i seguenti titoli edilizi:
- Licenza edilizia n. 245 del 13/07/1961 per la costruzione di un fabbricato da destinarsi ad esposizione e vendita di autoveicoli;
- Denuncia di inizio attività n. 1984 del 23/06/2004 per ristrutturazione e realizzazione di servizi igienici.



Oltre a quanto sopra menzionato non sono state reperite ulteriori pratiche edilizie riguardanti l'unità in trattazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Al fine di verificare la conformità edilizio urbanistica dell'immobile il sottoscritto ha effettuato un confronto tra lo stato dei luoghi così come rilevato in sede di sopralluogo e quello risultante dai titoli autorizzativi di cui sopra.

Si rileva che i grafici allegati alle suddette pratiche non riportano quote e pertanto il sottoscritto ha provveduto a dedurre le misurazioni necessaria al confronto mediante rilevamento sui grafici cartacei e pertanto con le relative tolleranze.

Dal confronto sono emerse discordanze riguardanti modifiche interne (non sono stati reperiti titoli abilitanti le partizioni interne dei locali) e prospettiche.

Al fine di regolarizzare quanto necessario dovrà essere presentata al Comune di Pisa opportuna pratica di sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giacomo Puccini

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:

- Curatela eredità giacente *** (Proprietà 2/6)
Codice fiscale: ***

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

- Curatela eredità giacente *** (Proprietà 2/6)

Si precisa che il verbale di pignoramento risulta trascritto contro il Sig. *** che risulta deceduto in data 06/07/2021.

La Denuncia di Successione, presentata in data 22/04/2024 e trascritta a Pisa in data 15/5/2024 al n.6827 di particolare, è a favore della Curatela eredità giacente *** contro ***.

CONFINI

Il compendio dei terreni confina a sud con Via G.Puccini, ad est in parte con proprietà *** ed in parte con proprietà ***, a nord con proprietà ***, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	9210,00 mq	9210,00 mq	1	9210,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				9210,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9210,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie indicata è quella risultante dalle consultazioni catastali richieste al competente ufficio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/1993 al 25/09/2021	***;	Catasto Terreni Fg. 81, Part 8 Qualità Seminativo



	***	CL3 Superficie (ha are ca) 3940 Reddito dominicale € 773,00 Reddito agrario € 1.017,00
Dal 25/09/2021 al 09/09/2024	***	Catasto Terreni Fg. 81, Part. 8 Qualità Seminativo CL3 Superficie (ha are ca) 3940 Reddito dominicale € 773,00 Reddito agrario € 1.017,00

La cronostoria sopra riportata risulta valida per le particelle 8, 10, 11 e 50 di cui al presente lotto.

DATI CATASTALI

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
81	8				Seminativo	3	3940 mq	7,73 €	10,17 €	
81	10				Seminativo	3	1610 mq	3,16 €	4,16 €	
81	11				Seminativo	3	1600 mq	3,14 €	4,13 €	
81	50				Seminativo	3	2060 mq	4,04 €	5,32 €	

Corrispondenza catastale

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

Al momento del sopralluogo i terreni risultavano incolti.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo i terreni si presentavano incolti con la presenza di fitta vegetazione spontanea caratterizzata da arbusti e rovi di varie dimensioni.

PARTI COMUNI

I beni di cui in trattazione pervennero al sig. ** per la quota di 2/6, ed ai Sig.ri *** per la quota di 1/6 ciascuno, in forza di atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Guglielmo Gambini del 19/08/1964 repertorio 43001, fascicolo 20853 trascritto a Pisa il 26/08/1964 al particolare vol. 1941 n. 5280.

All'interno del suddetto atto non si registrano menzioni particolari a parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Gli immobili trattati pervennero al sig. *** per la quota di 2/6, ed ai Sig.ri *** per la quota di 1/6 ciascuno, in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Guglielmo Gambini del 19/08/1964 repertorio 43001, fascicolo 20853 trascritto a Pisa il 26/08/1964 al particolare vol. 1941 n. 5280.

Nel suddetto atto, per quanto ai terreni di cui in trattazione, si riporta: "I suddescritti beni si trasferiscono negli acquirenti e loro aventi causa così come dal Venditore sono stati posseduti, nello stato di fatto e di diritto nel quale il Venditore li possiede ed ha il diritto di possederli, con ogni loro accessorio, adiacenze e pertinenze, scorte vive a conferimento e scorte morte, attrezzi, vasi vinari e con quant'altro di proprietà del Venditore si trovi nei beni venduti con le inerenti servitù attive e passive con cessione di diritti e ragioni da parte del Venditore il quale promette la rilevazione e garanzia a forma di legge per ogni caso di evizione. ...".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo: a giacitura pianeggiante e attualmente incolto con crescita di arbusti

STATO DI OCCUPAZIONE



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/08/1964 al 06/07/2021	***	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guglielmo Gambini	19/08/1964	43001	20853
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	26/08/1964	6571	5280
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2021	***	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	15/05/2024	9451	6827
		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 variata.

Si precisa che il verbale di pignoramento risulta trascritto contro il Sig. *** che risulta deceduto in data 06/07/2021.

La Denuncia di Successione, presentata in data 22/04/2024 e trascritta a Pisa in data 15/5/2024 al n.6827 di particolare, è a favore della Curatela eredità giacente *** contro ***.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Notaio *** aggiornate al 10/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 12/06/2014
Reg. gen. 8806 - Reg. part. 1281
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pisa il 10/03/2021
Reg. gen. 4701 - Reg. part. 3311
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura
- **Dichiarazione di successione**
Trascritto a Pisa il 15/05/2024
Reg. gen. 9451 - Reg. part. 6827
Quota: 1/1
A favore di Curatela eredità giacente ***
Contro ***
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

E' da precisare che non è al momento possibile indicare i costi di cancellazione in quanto il competente ufficio, seppur interpellato, non fornisce quantificazione preventiva alla trascrizione della detta cancellazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di San Giuliano Terme e come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dallo stesso, le particelle che compongono il presente compendio immobiliare hanno la seguente destinazione:

- Particella 8:

In Parte, Zona E1 (zone agricole ordinarie) - art. 26 N.T.A. e Fascia di rispetto della viabilità (D.L. 285/92) - art. 38 N.T.A.;

In parte, Zona F (servizi e attrezzature di interesse generale), Sottozona F7 (opere di mitigazione correlate alla viabilità ovest-est) art. 24 N.T.A. e fascia di rispetto della viabilità (D.L. 285/92) art. 38 N.T.A.;

In parte strada extraurbana - infrastrutture varie - art. 25 N.T.A. e fascia di rispetto della viabilità (D.L. 285/92) art. 38 N.T.A.

- Particella 10:

Intera superficie, Zona E1 (zone agricole ordinarie) - art. 26 N.T.A. e Fascia di rispetto della viabilità (D.L. 285/92) - art. 38 N.T.A..

- Particella 11:

In parte, Zona E1 (zone agricole ordinarie) - art. 26 N.T.A. e Fascia di rispetto della viabilità (D.L. 285/92) - art. 38 N.T.A.;

In parte, ona F (servizi e attrezzature di interesse generale), Sottozona F7 (opere di mitigazione correlate alla viabilità ovest-est) art. 24 N.T.A. e fascia di rispetto della viabilità (D.L. 285/92) art. 38 N.T.A.

- Particella 50:

In Parte, Zona E1 (zone agricole ordinarie) - art. 26 N.T.A. e Fascia di rispetto della viabilità (D.L. 285/92) - art. 38 N.T.A.;

In parte, Zona F (servizi e attrezzature di interesse generale), Sottozona F7 (opere di mitigazione correlate alla viabilità ovest-est) art. 24 N.T.A. e fascia di rispetto della viabilità (D.L. 285/92) art. 38 N.T.A.;

In parte strada extraurbana - infrastrutture varie - art. 25 N.T.A. e fascia di rispetto della viabilità (D.L. 285/92) art. 38 N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Al momento del sopralluogo i terreni risultavano incolti con la presenza di copiosa vegetazione spontanea caratterizzata da arbusti.

Per quanto potuto visionare non risultavano presenti manufatti edilizi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Campolungo

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:

- Curatela eredità giacente *** (Proprietà 2/6)
Codice fiscale: ***

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

- Curatela eredità giacente *** (Proprietà 2/6)

Si precisa che il verbale di pignoramento risulta trascritto contro il Sig. *** che risulta deceduto in data 06/07/2021.

La Denuncia di Successione, presentata in data 22/04/2024 e trascritta a Pisa in data 15/5/2024 al n.6827 di particolare, è a favore della Curatela eredità giacente *** contro ***.

CONFINI

Il compendio dei terreni confina: a nord in parte con Fosso del Cafaggiolo (che costeggia via di Campolungo) ed in parte con proprietà ***, ad ovest con Fosso del Cafaggiolo, a sud con proprietà *** e ad est con Fosso del Setino, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Terreno agricolo	33110,00 mq	33110,00 mq	1	33110,00 mq	0,00 m
Totale superficie convenzionale:				33110,00 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				33110,00 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie indicata è quella risultante dalle consultazioni catastali richieste al competente ufficio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/1993 al 12/12/2001	***	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 70 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 26500
Dal 12/12/2001 al 25/09/2021	***	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 258 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 24720 Reddito dominicale € 383,00 Reddito agrario € 5.107,00
Dal 25/09/2021 al 10/09/2024	***	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 258 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 24720

	***	Reddito dominicale € 383,00 Reddito agrario € 5.107,00
--	-----	---

La cronistoria sopra riportata risulta valida per le particelle di cui al presente lotto.
 La variazione del 12/12/2001 è relativa al frazionamento dell'originaria particella 70 che ha generato anche la particella 258 oggetto d'interesse.

DATI CATASTALI

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
67	27				Seminativo arborato	3	8390 mq	13 €	17,33 €	
67	258				Seminativo arborato	3	24720 mq	38,3 €	51,07 €	

Corrispondenza catastale

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

La qualità di coltura catastale corrisponde a quella reale.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo i terreni si presentavano coltivati.

PARTI COMUNI

I beni di cui in trattazione pervennero al sig. *** per la quota di 2/6, ed ai Sig.ri *** per la quota di 1/6 ciascuno, in forza di atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Guglielmo Gambini del 19/08/1964 repertorio 43001, fascicolo 20853 trascritto a Pisa il 26/08/1964 al particolare vol. 1941 n. 5280.

All'interno del suddetto atto non si registrano menzioni particolari a parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Gli immobili trattati pervennero, in maggior consistenza, al sig. *** per la quota di 2/6, ed ai Sig.ri *** per la quota di 1/6 ciascuno, in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Guglielmo Gambini del 19/08/1964 repertorio 43001, fascicolo 20853 trascritto a Pisa il 26/08/1964 al particolare vol. 1941 n. 5280.

Nel suddetto atto, per quanto alle servitù, si riporta: "... mentre dall'appresso citato atto [REDACTED] risulta a favore dell'Oratorio solo la servitù di passo dalla Via Pubblica all'Oratorio stesso ... [OMISSIS]

.... A favore dell'Oratorio rimane ferma la servitù ed il mantenimento del passo dalla Via Comunale adiacente alla casa colonica, come si legge nel succitato atto [REDACTED] .. [OMISSIS] ... I suddescritti beni si trasferiscono negli acquirenti e loro aventi causa così come dal Venditore sono stati posseduti, nello stato di fatto e di diritto nel quale il Venditore li possiede ed ha il diritto di possederli, con ogni loro accessorio, adiacenze e pertinenze, scorte vive a conferimento e scorte morte, attrezzi, vasi vinari e con quant'altro di proprietà del Venditore si trovi nei beni venduti con le inerenti servitù attive e passive con cessione di diritti e ragioni da parte del Venditore il quale promette la rilevazione e garanzia a forma di legge per ogni caso di evizione. ...".

Per quanto ai livelli si legge: "... Di libera proprietà essendo stato affrancato con privato atto del 6 luglio 1964 da me Notaro autenticato il livello a favore della Chiesa Pievania di S. Lucia in Santaluce.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreni agricoli a giacitura pianeggiante con accesso dalla pubblica Via di Campolungo che al momento del sopralluogo risultavano coltivati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo i terreni si presentavano coltivati.

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione in essere per i terreni in questione.



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/08/1964 al 06/07/2021	***	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guglielmo Gambini	19/08/1964	43001	20853
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	26/08/1964	6571	5280
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2021	***	denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	15/05/2024	9451	6827
		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 variata.

Si precisa che a seguito della morte del Sig. *** è stata presentata Dichiarazione di successione del 22/04/2024 trascritta il 15/05/2024 al numero 6827 di particolare, a favore della Curatela eredità giacente di ***.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Notaio *** aggiornate al 10/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 12/06/2014
Reg. gen. 8806 - Reg. part. 1281
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pisa il 10/03/2021
Reg. gen. 4701 - Reg. part. 3311
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura
- **Dichiarazione di successione**
Trascritto a Pisa il 15/05/2024
Reg. gen. 9451 - Reg. part. 6827
Quota: 1/1
A favore di Curatela eredità giacente ***
Contro ***
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

E' da precisare che non è al momento possibile indicare i costi di cancellazione in quanto il competente ufficio, seppur interpellato, non fornisce quantificazione preventiva alla trascrizione della detta cancellazione.

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni di cui in trattazione, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Giuliano Terme ed allegato alla presente relazione, risultano inseriti secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di San Giuliano Terme come segue:



- Particella 27:

Intera superficie, Zona E1 (zone agricole ordinarie) - art. 26 N.T.A. e Fascia di rispetto della viabilità (D.L. 285/92) - art. 38 N.T.A.; Siti Archeologici (c.fr. Piano Strutturale) - invariantsi strutturali - art. 37 N.T.A.;

- Particella 258:

Intera superficie, Zona E1 (zone agricole ordinarie) - art. 26 N.T.A.; Immobili es aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 - art. 34 N.T.A.; Viabilità storica (S.S. n.12)(c.fr. Piano Strutturale) - Invariantsi strutturali - art. 37 N.T.A.; Siti Archeologici (c.fr. Piano Strutturale) - invariantsi strutturali - art. 37 N.T.A.; fascia di rispetto della viabilità (D.L. 285/92) - art. 38 N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Al momento del sopralluogo i terreni in questione si presentavano coltivati e non vi sono stati rilevati manufatti edilizi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Campolungo

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:

- Curatela eredità giacente *** (Proprietà 2/6)
Codice fiscale: ***

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

- Curatela eredità giacente *** (Proprietà 2/6)

Si precisa che il verbale di pignoramento risulta trascritto contro il Sig. *** che risulta deceduto in data 06/07/2021.

La Denuncia di Successione, presentata in data 22/04/2024 e trascritta a Pisa in data 15/5/2024 al n.6827 di particolare, è a favore della Curatela eredità giacente *** contro ***.

CONFINI

Il compendio confina: a nord con Fosso del Gatano, ad ovest con proprietà ***, a sud con via di Campolungo, ad est in parte con proprietà *** ed in parte con proprietà ***, s.s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	11130,00 mq	11130,00 mq	1	11130,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				11130,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11130,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie indicata è quella risultante dalle consultazioni catastali richieste al competente ufficio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/1993 al 22/09/2016	***;	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 207 Qualità Oliveto

	***	CL1 Superficie (ha are ca) 11130 Reddito dominicale € 48,86 Reddito agrario € 43,11
--	-----	--

La cronistoria catastale sopra riportata fino alla data del 22/09/2016, coincide per tutte le particelle del presente lotto. La data del 22/09/2016 è relativa al frazionamento catastale pratica n. PI0074914, con il quale viene soppressa la particella 207 e vengono originate le attuali. A seguire si riportano le variazioni a seguire da suddetta data distinte per ogni particella.

PARTICELLA 734

dal 22/09/2016 al 25/09/2021

Per frazionamento pratica n. PI0074914 del 25/09/2021 - fg. 55 part. 734, qualità uliveto, classe 1, sup. 9490, reddito dominicale € 41,66, reddito agrario € 36.76

Intestazione

***.

dal 25/09/2021 ad oggi

Per successione della Sig.ra *** del *** registrata a *** volume *** n. *** registrata il ***

Intestazione

***.

PARTICELLA 735

dal 22/09/2016 al 07/10/2016

Per frazionamento pratica n. PI0074914 del 25/09/2021 - fg. 55 part. 735, qualità uliveto, classe 1, sup. 1045, reddito dominicale € 4,59, reddito agrario € 5,05

Intestazione

dal 07/10/2016 ad oggi

Per atto di compravendita del 07/10/2016 ai rogiti del Dott. Notaio Barone rep. 54313

Intestazione

***.

PARTICELLA 736

dal 22/09/2016 al 07/10/2016

Per frazionamento pratica n. PI0074914 del 25/09/2021 - fg. 55 part. 736, qualità uliveto, classe 1, sup. 595, reddito dominicale € 2,61, reddito agrario € 2,30

Intestazione

***.

dal 07/10/2016 al 16/07/2017

Per atto di compravendita del 07/10/2016 ai rogiti del Dott. Notaio barone rep. 54313

***.

dal 16/07/2017 ad oggi

Per dichiarazione di successione del Sig. *** del *** registrata al volume *** n. *** il ***

***.

DATI CATASTALI

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
55	734				Oliveto	1	9490 mq	41,66 €	36,76 €	
55	735				Oliveto	1	1045 mq	4,59 €	4,05 €	
55	736				Oliveto	1	595 mq	2,61 €	2,3 €	



Non sussiste corrispondenza catastale.

Al momento del sopralluogo porzione delle particelle 735 e 736 risultavano coltivate mentre la particella 734 risultava non lavorata.

Si rileva che le colture catastali non corrispondono a quelle rilevate al momento del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo i terreni si presentavano in parte lavorati ed in parte incolti.

Si precisa che sulle particelle 735 e 736 insistono alcuni piccoli manufatti precari.

PARTI COMUNI

I beni di cui in trattazione pervennero al Sig. ** per la quota di 2/6, ed ai Sig.ri *** per la quota di 1/6 ciascuno, in forza di atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Guglielmo Gambini del 19/08/1964 repertorio 43001, fascicolo 20853 trascritto a Pisa il 26/08/1964 al particolare vol. 1941 n. 5280.

All'interno del suddetto atto non si registrano menzioni in merito alle parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Gli immobili trattati pervennero al sig. *** per la quota di 2/6, ed ai Sig.ri *** per la quota di 1/6 ciascuno, in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Guglielmo Gambini del 19/08/1964 repertorio 43001, fascicolo 20853 trascritto a Pisa il 26/08/1964 al particolare vol. 1941 n. 5280.

Nel suddetto atto, per quanto ai terreni di cui in trattazione, si riporta: "I suddescritti beni si trasferiscono negli acquirenti e loro aventi causa così come dal Venditore sono stati posseduti, nello stato di fatto e di diritto nel quale il Venditore li possiede ed ha il diritto di possederli, con ogni loro accessorio, adiacenze e pertinenze, scorte vive a conferimento e scorte morte, attrezzi, vasi vinari e con quant'altro di proprietà del Venditore si trovi nei beni venduti con le inerenti servitù attive e passive con cessione di diritti e ragioni da parte del Venditore il quale promette la rilevazione e garanzia a forma di legge per ogni caso di evizione. ...".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreni agricoli a giacitura pianeggiante in parte coltivati ed in parte incolti.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Si precisa che al momento del sopralluogo le particelle 735 e 736 risultavano parzialmente lavorate da alcuni dei comproprietari. La particella 734 risultava non coltivata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/08/1964 al 06/07/2021	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guglielmo Gambini	19/08/1964	43001	20853
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	26/08/1964	6571	5280
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 06/07/2021	***	denuncia di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Pisa	15/05/2024			9451	6827
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 variata.

Si precisa che il verbale di pignoramento risulta trascritto contro il Sig. *** che risulta deceduto in data 06/07/2021.

La Denuncia di Successione, presentata in data 22/04/2024 e trascritta a Pisa in data 15/5/2024 al n.6827 di particolare, è a favore della Curatela eredità giacente *** contro ***.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Notaio *** aggiornate al 10/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 12/06/2014
Reg. gen. 8806 - Reg. part. 1281
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pisa il 10/03/2021
Reg. gen. 4701 - Reg. part. 3311
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura
- **Dichiarazione di successione**
Trascritto a Pisa il 15/05/2024
Reg. gen. 9451 - Reg. part. 6827
Quota: 1/1
A favore di Curatela eredità giacente ***



Oneri di cancellazione

E' da precisare che non è al momento possibile indicare i costi di cancellazione in quanto il competente ufficio, seppur interpellato, non fornisce quantificazione preventiva alla trascrizione della detta cancellazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Giuliano Terme, i terreni risultano inseriti secondo il vigente strumento urbanistico come segue:

- Particelle 734, 735 e 736: Intera superficie, Zona E1 (zone agricole ordinarie) - art. 26 N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Al momento del sopralluogo sulle particelle 735 e 736 risultavano presenti piccoli manufatti precari che risultano illegittimi.

Stante la destinazione agricola dei terreni non è possibile prevedere la regolarizzazione dei detti manufatti e pertanto è da considerarsi la rimozione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Pisa (PI) - Via Andrea Pisano n. 62

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:

- Curatela eredità giacente *** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ***

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

- Curatela eredità giacente *** (Proprietà 1/1)

Si precisa che il verbale di pignoramento risulta trascritto contro il Sig. *** che risulta deceduto in data 06/07/2021.

La Denuncia di Successione, presentata in data 22/04/2024 e trascritta a Pisa in data 15/5/2024 al n.6827 di particolare, è a favore della Curatela eredità giacente *** contro ***.

CONFINI

Il compendio immobiliare in trattazione confina a sud in parte con la pubblica Via Andrea Pisano, in parte con proprietà *** ed in parte con proprietà ***, a ovest con ***, ad est con le proprietà *** s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Uffici	0,00 mq	410,00 mq	1	410,00 mq	0,00 m	t-1
Totale superficie convenzionale:				410,00 mq		
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				410,00 mq		



Si precisa che non avendo potuto effettuare il rilievo metrico la superficie fornita è quella indicata in visura catastale. Questo consulente resta in attesa della liberazione dei locali per l'effettuazione dei necessari rilievi metrici.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/1990 al 27/05/1998	***	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 201, Sub. 3 Categoria B4 Piano t-1 Graffato part. 200, 199, 25
Dal 27/05/1998 al 10/03/2021	***	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 201, Sub. 3, Zc. 1 Categoria B4 Cl.2, Cons. 2867 m3 Superficie catastale 410 mq Rendita € 7.403,40 Piano t-1 Graffato part. 25, 200, 392

Appare utile rilevare che il bene all'attualità risulta catastalmente intestato al Sig. *** che risulta deceduto.

In data 22 aprile 2024 è stata presenta Denuncia di Successione in favore della Curatela eredità giacente ***.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	201	3	1	B4	2	2867 m3	410 mq	7403,4 €	t-1	part. 25, 200, 392

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Per quanto al bene in trattazione si precisa che il sottoscritto non ha potuto effettuare l'accesso ai locali poiché, come segnalato con istanza del 10/06/2024 i locali si presentavano inaccessibili per



l'ingente quantità di rifiuti di varia natura.

Questo consulente resta in attesa della liberazione dei locali per compiere quanto necessario al completamento della perizia.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto al bene in trattazione si precisa che il sottoscritto non ha potuto effettuare l'accesso ai locali, poiché come segnalato con istanza del 10/06/2024 i locali si presentavano inaccessibili per l'ingente quantità di rifiuti di varia natura, e pertanto al momento si trova nell'impossibilità di riferire ulteriormente.

Questo consulente provvederà a fornire resoconto una volta effettuato il sopralluogo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto al bene in trattazione si precisa che il sottoscritto non ha potuto effettuare l'accesso ai locali poiché, come segnalato con istanza del 10/06/2024 i locali si presentavano inaccessibili per l'ingente quantità di rifiuti di varia natura, al fronte di quanto sopra non si può riferire oltre.

Questo consulente resta in attesa della liberazione dei locali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come ampiamente e ripetutamente segnalato non è stato possibile accedere all'immobile.

Questo consulente resta in attesa della liberazione dei locali per il completamento delle attività necessarie a fornire esaustiva risposta.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il compendio immobiliare in trattazione ha provenienza ultra ventennale poiché risulta pervenuto al Sig. *** in data antecedente al 1973.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Notaio *** aggiornate al 10/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo

Iscritto a Pisa il 17/10/2008
Reg. gen. 22254 - Reg. part. 4529
Quota: 1/1
Importo: € 2.400.000,00
A favore di ***
Contro ***

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.200.000,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 12/06/2014
Reg. gen. 8806 - Reg. part. 1281
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di ***
Contro ***

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pisa il 10/03/2021
Reg. gen. 4701 - Reg. part. 3311
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

E' da precisare che non è al momento possibile indicare i costi di cancellazione in quanto il competente ufficio, seppur interpellato, non fornisce quantificazione preventiva alla trascrizione della detta cancellazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio immobiliare in trattazione secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Pisa ricade in area "SQ1/a - insediamenti specialistici".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche condotte presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Pisa sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi aventi ad oggetto l'immobile di cui in trattazione:

- Licenza di costruzione n. 50 del 5.2.1973 (Pratica 1468/1972), intestata a *** per trasformazione di immobile per gli uffici con successiva variante di cui alla Licenza di Costruzione n. 40 del 23.1.1974;
- Pratica n. 344/1985, intestata a ***, pratica priva di autorizzazione;
- Pratica n. 2154/1987, intestata a ***, pratica priva di autorizzazione;
- Nulla Osta n. 2129 del 14.10.1989 intestata a *** per costruzione locale uso autoclave e box uso gas;
- Concessione edilizia n. 85 del 28.2.1990 intestata a *** per cambio di destinazione da abitazione a laboratorio;
- Comunicazione ai sensi dell'art. 26, pr.ed. 944/1990 intestata a ***, per modifiche interne;
- Attestazione di destinazione d'uso pr.ed.806/1995 rilasciata a ***;
- Comunicazione ai sensi dell'art. 26, pr.ed. 349/1998 intestata a ***, per modifiche interne;
- Denuncia di inizio attività n. 2685 del 10.8.2000 intestata a *** per manutenzione straordinaria.

Oltre alle pratiche di cui sopra non sono emersi ulteriori titoli autorizzativi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per quanto al bene in trattazione il sottoscritto precisa che, non avendo potuto effettuare l'accesso nonché i rilievi metrici necessari, non può effettuare il confronto tra lo stato dei luoghi e quello autorizzato e pertanto non può riferire alcunché in merito alla conformità edilizio urbanistica. Questo consulente resta in attesa della liberazione dei locali al fine di completare il mandato ricevuto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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** - Ufficio ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Battista Niccolini n. 8, piano T-1

L'immobile in trattazione è costituito da una unità immobiliare ad uso ufficio (attualmente adibito a studio medico) posta all'interno di un maggior fabbricato in linea situato in Pisa, Via Giovanni Battista Niccolini n.8. L'unità immobiliare trova accesso diretto dalla pubblica via e si sviluppa al piano terra ed al piano primo. Il bene al piano terra si compone di un vano di ingresso provvisto di scale per l'accesso al piano superiore oltre a due ripostigli mentre al piano primo si compone di un disimpegno, un antibagno e un bagno oltre ad un ampio vano attualmente suddiviso in più locali con divisori in cartongesso specifici per l'attività attualmente svolta (ambulatori, attesa, sala operatoria, lavaggio e sterilizzazione, spogliatoi ecc.). L'unità è contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa (PI), nel foglio di mappa 17, particella 101, subalterno 15 graffata alla particella 102, subalterno 9, categoria A/10, classe 2, consistenza 10.5 vani superficie catastale 271 mq, rendita catastale € 5.460,76. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 101, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A10, Graffato part. 102, sub. 9

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

Valore di stima del bene: € 591.000,00

METODOLOGIA DI STIMA

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in trattazione, rappresentato dal prezzo in comune commercio.

L'immobile oggetto della presente valutazione ha caratteristiche tali da inserirsi nel segmento di mercato dei fabbricati ad uso commerciale.

Si rileva che al momento di redazione della presente, nella zona d'interesse, non si rileva un mercato attivo e attendibile di immobili simili ovvero appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, pertanto, il sottoscritto ritiene di formulare una stima analitica per capitalizzazione dei redditi in quanto nella zona risulta attivo il mercato degli affitti di immobili adibiti a detta attività.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione sono stati presi in esame investimenti immobiliari assimilabili a quello in oggetto e vi sono apportate le opportune modifiche correttive al fine di tener conto della particolarità dell'immobile oggetto di stima. Nello specifico per determinare il saggio di capitalizzazione sono state svolte ricerche di mercato di compravendite e affitti di immobili per civile abitazione ubicati nella zona di riferimento del bene oggetto di valutazione.

Più precisamente si è fatto riferimento alle pubblicazioni di agenzie immobiliari dalle quali è stato possibile reperire i dati utili alla determinazione del saggio di capitalizzazione.

PROSPETTO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

1 - CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

1.1 - RAPPORTI MERCANTILI TRA SUPERFICI

Indice e informazione	valore
Superficie principale capannone / laboratorio / magazzino	1,00
Superficie principale capannone / uffici	1,10
Superficie principale capannone / servizi	0,60
Superficie principale capannone / locali accessori all'attività	0,35
Rapporto prezzo sup. principale / prezzo sup. resede esterno	0,02

1.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Locali	Rapporto mercantile	Superficie reale	Superficie commerciale
Uffici	1,00	299,79	299,79
Totale			299,79

2 - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE CANONE DI AFFITTO ANNUO

Da indagini svolte presso le agenzie immobiliari operanti nella zona sul mercato degli affitti di immobili destinati ad attività artigianali, industriali e commerciali, si è potuto appurare che i canoni degli affitti praticati variano tra i valori sotto riportati, riferiti alla superficie lorda dell'immobile per superfici comprese tra i 1.000 e i 2.000 mq circa, viste le condizioni dell'immobile oggetto di stima, il quale si ritiene che per stato di manutenzione sia in condizioni buone, o quantomeno in linea con altri fabbricati presenti nelle immediate vicinanze si ritiene opportuno applicare un valore medio tra gli estremi reperiti dalle indagini di cui sopra.

Canone minimo rilevato	7,90	€/mq mese
Canone massimo rilevato	11,40	€/mq mese
Canone medio	9,65	€/mq mese

Al fine di arrivare alla superficie di confronto di calcola la superficie lorda commerciale applicando alle varie tipologie di superfici sotto elencate un rapporto mercantile rispetto alla superficie principale:

Superficie lorda commerciale	299,79
------------------------------	--------

Si calcola il più probabile canone di affitto o locazione mensile percepibile moltiplicando i valori reperiti dal mercato per la superficie virtuale.

Canone mensile	9,65	€/mq anno	X	299,79	mq =	$\frac{2}{892,97}$	€/mese
Si approssima tale valore a						$\frac{2}{890,00}$	€/mese

3 - DETERMINAZIONE DEL REDDITO ANNUALE NETTO

3.1 - DETERMINAZIONE DEL REDDITO ANNUALE LORDO

Da indagini presso gli istituti di credito si è potuto reperire un tasso di interesse medio praticato del:

Tasso medio

1,80%

Considerando le rate anticipate si perviene al reddito annuale lordo applicando la seguente formula:

$$C.ms \times \left[12 + \left(\frac{12+1}{2} \right) \times rint \right]$$

Reddito annuale lordo =

Reddito annuale lordo =

€ 35 018,13

3.2 - DETERMINAZIONE DELLE SPESE A CARICO DELLA PROPRIETA'

Da indagini sul mercato e dai manuali pubblicati si è reperito a carico del proprietario le spese medie riportate nel prospetto sottostante:

Tipo di spesa	% del Rai	Importo
Spese di manutenzione	5,00%	€ 1 750,91
Quote di reintegrazione	4,00%	€ 1 400,73
Spese di assicurazione fabbricato	3,00%	€ 1 050,54
Imposte e tributi	30,00%	€ 10 505,44
Spese di amministrazione	2,00%	€ 700,36
Sfitto e inesigibilità	3,00%	€ 1 050,54
Sommano	47,00%	€ 16 458,52

Interessi sulle spese mediamente anticipate

Interessi =

€ 16
458,52

x

1,80% x 12 / 6 =

€ 592,51

Totale spese

€ 17 051,03

3.3 - DETERMINAZIONE REDDITO ANNUALE NETTO

Per differenza tra il reddito annuale lordo e le spese da sostenere si perviene al reddito annuale netto.

Reddito annuale netto =

€ 17 967,10

4 - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Al fine della determinazione del più probabile saggio di capitalizzazione si sono presi in esame investimenti immobiliari nel segmento di mercato residenziale, apportando poi gli opportuni correttivi al tasso ottenuto. Visto che il mercato degli immobili residenziali nella zona è attivo, non è stato difficile reperire i dati riportati nei prospetti sottostanti.

Immobili in vendita

tipologia immobile	Prezzo di vendita	Superficie commerciale	Prezzo unitario
appartamento	€ 215 000,00	71,00	€ 3028,17
appartamento	€ 220 000,00	107,00	€ 2056,07
appartamento	€ 240 000,00	123,00	€ 1951,22
appartamento	€ 115 000,00	41,00	€ 2 804,88
appartamento	€ 210 000,00	109,00	€ 1 926,61
appartamento	€ 214 000,00	123,00	€ 1 739,84
appartamento	€ 225 000,00	85,00	€ 2 647,06
appartamento	€ 190 000,00	77,00	€ 2 467,53
appartamento	€ 270 000,00	150,00	€ 1 800,00
appartamento	€ 250 000,00	83,00	€ 3 012,05
appartamento	€ 310 000,00	173,00	€ 1 791,91
totali	€ 2 459 000,00	1142,00	€ 2153,24

immobili in affitto

tipologia immobile	Canone di affitto	Superficie commerciale	Canone di affitto unitario
appartamento	€ 970,00	100,00	€ 9,70
appartamento	€ 680,00	65,00	€ 10,46
appartamento	€ 660,00	72,00	€ 9,17
appartamento	€ 850,00	86,00	€ 9,88
appartamento	€ 1 100,00	107,00	€ 10,28
appartamento	€ 730,00	75,00	€ 9,73
appartamento	€ 900,00	98,00	€ 9,18
appartamento	€ 920,00	93,00	€ 9,89
appartamento	€ 940,00	95,00	€ 9,89
appartamento	€ 650,00	57,00	€ 11,40
appartamento	€ 1 000,00	108,00	€ 9,26
totali	€ 9 400,00	956,00	€ 9,83

tasso interesse		1,80%	
spese a carico proprietà		47,00%	
reddito lordo unitario (€/mq)		€ 119,14	
Spese unitarie		€ 56,00	
interessi sulle spese		€ 2,02	
Reddito unitario netto		€ 61,13	
		€ 61,13	
Tasso di capitalizzazione	-----	=	2,84%
	€ 2 153,24		



Viste le particolarità dell'immobile oggetto di stima si ritiene opportuno correggere il saggio reperito dal mercato come segue:

Saggio di capitalizzazione corretto	2,84%	+	0,20%	=	3,04%
-------------------------------------	-------	---	-------	---	-------

5 - DETERMINAZIONE DEL P.P.V.M. IN CONDIZIONI STANDARD

Si perviene al più probabile valore di mercato dividendo il reddito annuale netto per il saggio di capitalizzazione:

	€ 17 967,10				
P.P.V.M. =	-----	=			€ 591 227,32
	3,04%				

Si approssima tale valore a: € 591 000,00

Al solo fine di confronto statistico si reperisce il valore unitario:

	€ 591 000,00				
Valore/mq =	-----	=			€ 1 971,38 / mq
	299,79				

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Pisa (PI) - Via Giovanni Battista Niccolini n. 8, piano T-1	299,79 mq	0,00 €/mq	€ 591.000,00	100,00%	€ 591.000,00
Valore di stima:					€ 591.000,00

Valore di stima: € 591.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso (locato fino al 2028)	3,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1,00	%

Valore finale di stima: € 567.360,00

In merito alle detrazioni apportate si precisa quanto segue:

- Per lo stato di possesso si è valutato che, l'immobile pur non essendo libero sino al 2028, produce un reddito derivante dai canoni di locazione;
- Per gli oneri di regolarizzazione urbanistica si è valutato quanto necessario alla regolarizzazione delle opere rilevate in difformità.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giacomo Puccini

Quanto in trattazione è costituito da un compendio di appezzamenti di terreno, adiacenti tra loro, posti in Comune di San Giuliano Terme (PI), frazione di Ghezzano, Via G. Puccini. I terreni ricevono accesso direttamente dalla pubblica Via G. Puccini, hanno giacitura pianeggiante e sagoma di forma pressoché regolare. Il lotto di cui in trattazione è composto da n°4 appezzamenti che al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme sono identificati nel foglio di mappa 81 dalle seguenti particelle: - particella 8, qualità seminativo, classe 3, superficie 3940 mq, reddito dominicale € 7,73, reddito agrario € 10,17; - Particella 10, qualità seminativo, classe 3, superficie 1610 mq, reddito dominicale € 3,16, reddito agrario € 4,16; - Particella 11, qualità seminativo, classe 3, superficie 1600 mq, reddito dominicale € 3,14, reddito agrario € 4,13; - Particella 50, qualità seminativo, classe 3, superficie 2060 mq, reddito dominicale € 4,04, reddito agrario € 5,32. Al momento del sopralluogo i terreni risultavano incolti con la presenza di vegetazione spontanea ed arbusti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 81, Part. 8, Qualità Seminativo - Fg. 81, Part. 10, Qualità Seminativo - Fg. 81, Part. 11, Qualità Seminativo - Fg. 81, Part. 50, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Valore di stima del bene: € 4.236,18

DESCRIZIONE GENERALE DELLA METODOLOGIA DI STIMA:

La valutazione del compendio è stata effettuata con metodologia monoparametrica effettuando la ricerca di compravendite recenti di beni simili considerando quali parametri l'estensione degli appezzamenti e la coltura degli stessi. Il mercato di detto segmento è risultato attivo.

Il compendio immobiliare, seppur incolto al momento del sopralluogo, risulta di qualità catastale "seminativo arborato" e pertanto tale qualità è stata considerata ai fini dell'individuazione dei prezzi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno San Giuliano Terme (PI) - Via Giacomo Puccini	9210,00 mq	138,00 €/mq	€ 12.709,80	33,33%	€ 4.236,18
Valore di stima:					€ 4.236,18

Valore di stima: € 4.236,18

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione (pulizia generale)	15,00	%

Valore finale di stima: € 3.600,75

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Campolungo

Quanto in trattazione è costituito da un compendio di terreni, adiacenti tra loro, posti in Comune di San Giuliano Terme (PI), Via di Campolungo. Il compendio riceve accesso direttamente dalla pubblica Via di Capoluogo, ha giacitura pianeggiante ed al momento del sopralluogo risultavano coltivati. Il lotto di cui in trattazione è composto da n°2 appezzamenti di terreno che al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme sono identificati nel foglio di mappa 67 dalle seguenti particelle: - part. 27, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 8390 mq, reddito domenicale € 13,00, reddito agrario € 17,33; - part. 258, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 24.720 mq, reddito domenicale € 38,30, reddito agrario € 51,07.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 27, Qualità Seminativo arborato - Fg. 67, Part. 258, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Valore di stima del bene: € 16.332,63

DESCRIZIONE GENERALE DELLA METODOLOGIA DI STIMA:

La valutazione del compendio è stata effettuata con metodologia monoparametrica effettuando la ricerca di compravendite recenti di beni simili considerando quali parametri l'estensione degli appezzamenti e la coltura degli stessi. Il mercato di detto segmento è risultato attivo.

I terreni attualmente risultano lavorati e le colture corrispondono a quella catastali di "seminativo arborato" e pertanto tale caratteristica è stata considerata ai fini dell'individuazione dei prezzi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno San Giuliano Terme (PI) - Via di Campolungo	33110,00 mq	1,48 €/mq	€ 49.002,80	33,33%	€ 16.332,63
Valore di stima:					€ 16.332,63



Valore di stima: € 16.332,63

Valore finale di stima: € 16.332,63

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Campolungo
 Quanto in trattazione è costituito da un compendio di appezzamenti di terreno, adiacenti tra loro, posti in Comune di San Giuliano Terme (PI), Via di Campolungo. I terreni ricevono accesso direttamente dalla pubblica Via di Capoluogo, hanno giacitura pianeggiante e sagoma di forma irregolare e al momento del sopralluogo risultavano lavorati sono in piccola parte mentre per la maggior superficie si presentavano incolti. Il lotto di cui in trattazione è composto da n°3 appezzamenti che al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme sono identificati nel foglio di mappa 55 dalle seguenti particelle: - particella 734, qualità uliveto, classe 1, superficie 9.490 mq, reddito domenicale € 41,66, reddito agrario € 36,76; - Particella 735, qualità uliveto, classe 1, superficie 1.045 mq, reddito domenicale € 4,59, reddito agrario € 4,05; - Particella 736, qualità uliveto, classe 1, superficie 595 mq, reddito domenicale € 2,61, reddito agrario € 2,30; Si rileva che al momento del sopralluogo sulle particelle 735 e 736 risultavano presenti dei manufatti precari che non risultano legittimi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 734, Qualità Oliveto - Fg. 55, Part. 735, Qualità Oliveto - Fg. 55, Part. 736, Qualità Oliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Valore di stima del bene: € 3.599,64

DESCRIZIONE GENERALE DELLA METODOLOGIA DI STIMA:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni in trattazione si è proceduto ad effettuare una ricerca di recenti compravendite di beni simili, considerando quale parametro fondamentale l'estensione.

Considerando che il compendio immobiliare ha coltura catastale di "uliveto" ma detta coltura non risulta presente si è proceduto a ricercare compravendite di terreni con la coltura effettivamente riscontrata al momento del sopralluogo ovvero "seminativo arborato".

La metodologia di stima applicata è quella monoparametrica, in quanto il segmento di mercato immobiliare nel quale ricadono i terreni è risultato attivo.

Si sono quindi ricercate delle compravendite di beni simili effettuate nel Comune e nei comuni limitrofi, in quanto prestano le stesse condizioni qualitative, in un periodo compreso nei tre anni antecedenti alla valutazione in oggetto, per il quale vengono esaminati la superficie del terreno ed il prezzo di vendita.

DEPREZZAMENTI APPORTATI:

Al prezzo sopra determinato il sottoscritto ritiene di dover apportare un deprezzamento per la rimozione dei manufatti precari illegittimi rilevati al momento del sopralluogo.

Il deprezzamento che si ritiene di dover applicare è, in via prudenziale, determinato in una percentuale pari al 30% del valore stimato.

P.P.V.M. mq. 11.130X €/mq.1,38 = €. 15.359,40

Deprezzamento: 15.359,40 - 30% di €.15.359,40 = € 10.751,58 che si arrotonda ad €10.800,00.

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

corpo	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 4 - Terreno San Giuliano Terme (PI) - Via di Campolungo	11130,00 mq	0,00 €/mq	€ 10.800,00	33,33%	€ 3.599,64
Valore di stima:					€ 3.599,64

Valore di stima: € 5.119,29

Valore finale di stima: € 5.119,29

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Pisa (PI) - Via Andrea Pisano n. 62

Per quanto al bene in trattazione si precisa che il sottoscritto non ha potuto effettuare l'accesso ai locali poiché, come segnalato con istanza del 10/06/2024, gli stessi si presentavano inaccessibili a causa della presenza di ingente quantità di rifiuti di varia natura. Questo consulente resta pertanto in attesa della liberazione dei locali per l'effettuazione del sopralluogo e successivamente a detto accesso potrà fornire più ampia ed analitica descrizione. A fronte di quanto sopra il sottoscritto riporta quanto derivante dal mero esame esterno effettuato in data 10/06/2024 unitamente al delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie. Trattasi di fabbricato elevantesi in parte due ed in parte un piano fuori terra accessibile dalla predetta pubblica Via A. Pisano n°62 mediante resede di pertinenza esclusiva dello stesso sul quale insistono manufatti accessori. L'immobile è identificato e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa nel foglio di mappa 17, particella 25 graffata alle particelle: 200, 201 sub.3 e 392, categoria B/4 (uffici pubblici), classe 2°, consistenza 2.867 metri cubi, superficie catastale mq.410 con Rendita Catastale pari ad € 7.403,40.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 201, Sub. 3, Zc. 1, Categoria B4, Graffato part. 25, 200, 392

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

Per quanto al bene in trattazione si precisa che il sottoscritto non ha potuto effettuare l'accesso ai locali poiché, come segnalato con istanza del 10/06/2024 i locali si presentavano inaccessibili per l'ingente quantità di rifiuti di varia natura e pertanto, non avendo potuto effettuare i rilievi necessari, nonché visionare l'immobile nella sua interezza il sottoscritto si trova impossibilitato ad effettuare la stima.

Questo consulente resta in attesa della liberazione dei locali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Ufficio Pisa (PI) - Via Andrea Pisano n. 62	410,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 0,00

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 24/09/2024

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



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO A - Elaborato grafico (Aggiornamento al 24/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO B - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 24/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO C - Atto di pignoramento (Aggiornamento al 24/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO D - Atti di provenienza (Aggiornamento al 24/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO E - Certificazione notarile (Aggiornamento al 24/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO F - Documentazione catastale (Aggiornamento al 24/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO F - Documentazione urbanistica (Aggiornamento al 24/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO G - Contratto di locazione (Aggiornamento al 24/09/2024)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pisa (PI) - Via Giovanni Battista Niccolini n. 8, piano T-1
L'immobile in trattazione è costituito da una unità immobiliare ad uso ufficio (attualmente adibito a studio medico) posta all'interno di un maggior fabbricato in linea situato in Pisa, Via Giovanni Battista Niccolini n.8. L'unità immobiliare trova accesso diretto dalla pubblica via e si sviluppa al piano terra ed al piano primo. Il bene al piano terra si compone di un vano di ingresso provvisto di scale per l'accesso al piano superiore oltre a due ripostigli mentre al piano primo si compone di un disimpegno, un antibagno e un bagno oltre ad un ampio vano attualmente suddiviso in più locali con divisori in cartongesso specifici per l'attività attualmente svolta (ambulatori, attesa, sala operatoria, lavaggio e sterilizzazione, spogliatoi ecc.). L'unità è contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa (PI), nel foglio di mappa 17, particella 101, subalterno 15 graffata alla particella 102, subalterno 9, categoria A/10, classe 2, consistenza 10.5 vani superficie catastale 271 mq, rendita catastale € 5.460,76. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 101, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A10, Graffato part. 102, sub. 9
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da accertamenti effettuati l'unità immobiliare oggetto di procedura risulta inserita secondo il vigente regolamento Urbanistico del Comune di Pisa in zona: "Residenziale del centro storico".

Prezzo base d'asta: € 567.360,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giacomo Puccini
Quanto in trattazione è costituito da un compendio di appezzamenti di terreno, adiacenti tra loro, posti in Comune di San Giuliano Terme (PI), frazione di Ghezzano, Via G. Puccini. I terreni ricevono accesso direttamente dalla pubblica Via G. Puccini, hanno giacitura pianeggiante e sagoma di forma pressoché regolare. Il lotto di cui in trattazione è composto da n°4 appezzamenti che al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme sono identificati nel foglio di mappa 81 dalle seguenti particelle: - particella 8, qualità seminativo, classe 3, superficie 3940 mq, reddito domenicale € 7,73, reddito agrario € 10,17; - Particella 10, qualità seminativo, classe 3, superficie 1610 mq, reddito domenicale € 3,16, reddito agrario € 4,16; - Particella 11, qualità seminativo, classe 3, superficie 1600 mq, reddito domenicale € 3,14, reddito agrario € 4,13; - Particella 50, qualità seminativo, classe 3, superficie 2060 mq, reddito domenicale € 4,04, reddito agrario € 5,32. Al momento del sopralluogo i terreni risultavano incolti con la presenza di vegetazione spontanea ed arbusti. Identificato al catasto Terreni - Fg. 81, Part. 8, Qualità Seminativo - Fg. 81, Part. 10, Qualità Seminativo - Fg. 81, Part. 11, Qualità Seminativo - Fg. 81, Part. 50, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di San Giuliano Terme e come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dallo stesso, le particelle che compongono il presente compendio immobiliare hanno la seguente destinazione: - Particella 8: In Parte, Zona E1 (zone agricole ordinarie) - art. 26 N.T.A. e Fascia di rispetto della viabilità (D.L. 285/92) - art. 38 N.T.A.; In parte, Zona F (servizi e attrezzature di interesse generale), Sottozona F7 (opere di mitigazione correlate alla viabilità ovest-est) art. 24 N.T.A. e fascia di rispetto della viabilità (D.L. 285/92) art. 38 N.T.A; In parte strada

extraurbana - infrastrutture varie - art. 25 N.T.A. e fascia di rispetto della viabilità (D.L. 285/92) art. 38 N.T.A. - Particella 10: Intera superficie, Zona E1 (zone agricole ordinarie) - art. 26 N.T.A. e Fascia di rispetto della viabilità (D.L. 285/92) - art. 38 N.T.A.. - Particella 11: In parte, Zona E1 (zone agricole ordinarie) - art. 26 N.T.A. e Fascia di rispetto della viabilità (D.L. 285/92) - art. 38 N.T.A.; In parte, on a F (servizi e attrezzature di interesse generale), Sottozona F7 (opere di mitigazione correlate alla viabilità ovest-est) art. 24 N.T.A. e fascia di rispetto della viabilità (D.L. 285/92) art. 38 N.T.A. - Particella 50: In Parte, Zona E1 (zone agricole ordinarie) - art. 26 N.T.A. e Fascia di rispetto della viabilità (D.L. 285/92) - art. 38 N.T.A.; In parte, Zona F (servizi e attrezzature di interesse generale), Sottozona F7 (opere di mitigazione correlate alla viabilità ovest-est) art. 24 N.T.A. e fascia di rispetto della viabilità (D.L. 285/92) art. 38 N.T.A.; In parte strada extraurbana - infrastrutture varie - art. 25 N.T.A. e fascia di rispetto della viabilità (D.L. 285/92) art. 38 N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 3.600,75

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Campolungo
Quanto in trattazione è costituito da un compendio di terreni, adiacenti tra loro, posti in Comune di San Giuliano Terme (PI), Via di Campolungo. Il compendio riceve accesso direttamente dalla pubblica Via di Capoluogo, ha giacitura pianeggiante ed al momento del sopralluogo risultavano coltivati. Il lotto di cui in trattazione è composto da n°2 appezzamenti di terreno che al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme sono identificati nel foglio di mappa 67 dalle seguenti particelle: - part. 27, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 8390 mq, reddito domenicale € 13,00, reddito agrario € 17,33; - part. 258, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 24.720 mq, reddito domenicale € 38,30, reddito agrario € 51,07.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 27, Qualità Seminativo arborato - Fg. 67, Part. 258, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)
Destinazione urbanistica: I terreni di cui in trattazione, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Giuliano Terme ed allegato alla presente relazione, risultano inseriti secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di San Giuliano Terme come segue: - Particella 27: Intera superficie, Zona E1 (zone agricole ordinarie) - art. 26 N.T.A. e Fascia di rispetto della viabilità (D.L. 285/92) - art. 38 N.T.A.; Siti Archeologici (c.fr. Piano Strutturale) - invariante strutturale - art. 37 N.T.A.; - Particella 258: Intera superficie, Zona E1 (zone agricole ordinarie) - art. 26 N.T.A.; Immobili es aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004, art. 136 - art. 34 N.T.A.; Viabilità storica (S.S. n.12)(c.fr. Piano Strutturale) - Invariante strutturale - art. 37 N.T.A.; Siti Archeologici (c.fr. Piano Strutturale) - invariante strutturale - art. 37 N.T.A.; fascia di rispetto della viabilità (D.L. 285/92) - art. 38 N.T.A..

Prezzo base d'asta: € 16.332,63

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Campolungo
Quanto in trattazione è costituito da un compendio di appezzamenti di terreno, adiacenti tra loro, posti in Comune di San Giuliano Terme (PI), Via di Campolungo. I terreni ricevono accesso direttamente dalla pubblica Via di Capoluogo, hanno giacitura pianeggiante e sagoma di forma irregolare e al momento del sopralluogo risultavano lavorati sono in piccola parte mentre per

la maggior superficie si presentavano incolti. Il lotto di cui in trattazione è composto da n°3 appezzamenti che al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme sono identificati nel foglio di mappa 55 dalle seguenti particelle: - particella 734, qualità uliveto, classe 1, superficie 9.490 mq, reddito domenicale € 41,66, reddito agrario € 36,76; - Particella 735, qualità uliveto, classe 1, superficie 1.045 mq, reddito domenicale € 4,59, reddito agrario € 4,05; - Particella 736, qualità uliveto, classe 1, superficie 595 mq, reddito domenicale € 2,61, reddito agrario € 2,30; Si rileva che al momento del sopralluogo sulle particelle 735 e 736 risultavano presenti dei manufatti precari che non risultano legittimi. Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 734, Qualità Oliveto - Fg. 55, Part. 735, Qualità Oliveto - Fg. 55, Part. 736, Qualità Oliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6) Destinazione urbanistica: Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Giuliano Terme, i terreni risultano inseriti secondo il vigente strumento urbanistico come segue: - Particelle 734, 735 e 736: Intera superficie, Zona E1 (zone agricole ordinarie) - art. 26 N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 5.119,29

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Pisa (PI) - Via Andrea Pisano n. 62

Per quanto al bene in trattazione si precisa che il sottoscritto non ha potuto effettuare l'accesso ai locali poiché, come segnalato con istanza del 10/06/2024, gli stessi si presentavano inaccessibili a causa della presenza di ingente quantità di rifiuti di varia natura. Questo consulente resta pertanto in attesa della liberazione dei locali per l'effettuazione del sopralluogo e successivamente a detto accesso potrà fornire più ampia ed analitica descrizione. A fronte di quanto sopra il sottoscritto riporta quanto derivante dal mero esame esterno effettuato in data 10/06/2024 unitamente al delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie. Trattasi di fabbricato elevantesi in parte due ed in parte un piano fuori terra accessibile dalla predetta pubblica Via A. Pisano n°62 mediante resede di pertinenza esclusiva dello stesso sul quale insistono manufatti accessori. L'immobile è identificato e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa nel foglio di mappa 17, particella 25 graffata alle particelle: 200, 201 sub.3 e 392, categoria B/4 (uffici pubblici), classe 2°, consistenza 2.867 metri cubi, superficie catastale mq.410 con Rendita Catastale pari ad €7.403,40. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 201, Sub. 3, Zc. 1, Categoria B4, Graffato part. 25, 200, 392 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il compendio immobiliare in trattazione secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Pisa ricade in area "SQ1/a - insediamenti specialistici".

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 31/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 567.360,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via Giovanni Battista Niccolini n. 8, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 101, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A10, Graffato part. 102, sub. 9	Superficie	299,79 mq
Stato conservativo:	Quanto oggetto di procedura al momento del sopralluogo, svolto in data 22 aprile 2024, si presentava in buono stato conservativo.		
Descrizione:	L'immobile in trattazione è costituito da una unità immobiliare ad uso ufficio (attualmente adibito a studio medico) posta all'interno di un maggior fabbricato in linea situato in Pisa, Via Giovanni Battista Niccolini n.8. L'unità immobiliare trova accesso diretto dalla pubblica via e si sviluppa al piano terra ed al piano primo. Il bene al piano terra si compone di un vano di ingresso provvisto di scale per l'accesso al piano superiore oltre a due ripostigli mentre al piano primo si compone di un disimpegno, un antibagno e un bagno oltre ad un ampio vano attualmente suddiviso in più locali con divisori in cartongesso specifici per l'attività attualmente svolta (ambulatori, attesa, sala operatoria, lavaggio e sterilizzazione, spogliatoi ecc.). L'unità è contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa (PI), nel foglio di mappa 17, particella 101, subalterno 15 graffata alla particella 102, subalterno 9, categoria A/10, classe 2, consistenza 10.5 vani superficie catastale 271 mq, rendita catastale € 5.460,76.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.600,75

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Via Giacomo Puccini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/6
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 81, Part. 8, Qualità Seminativo - Fg. 81, Part. 10, Qualità Seminativo - Fg. 81, Part. 11, Qualità Seminativo - Fg. 81, Part. 50, Qualità Seminativo	Superficie	9210,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo i terreni si presentavano incolti con la presenza di fitta vegetazione spontanea caratterizzata da arbusti e rovi di varie dimensioni.		
Descrizione:	Quanto in trattazione è costituito da un compendio di appezzamenti di terreno, adiacenti tra loro, posti in Comune di San Giuliano Terme (PI), frazione di Ghezzano, Via G. Puccini. I terreni ricevono accesso direttamente dalla pubblica Via G. Puccini, hanno giacitura pianeggiante e sagoma di forma pressoché regolare. Il lotto di cui in trattazione è composto da n°4 appezzamenti che al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme sono identificati nel foglio di mappa 81 dalle seguenti particelle: - particell8 8, qualità seminativo, classe 3, superficie 3940 mq, reddito dominicale € 7,73, reddito agrario € 10,17; - Particella 10, qualità seminativo, classe 3, superficie 1610 mq, reddito dominicale € 3,16, reddito agrario € 4,16; -		

	Particella 11, qualità seminativo, classe 3, superficie 1600 mq, reddito dominicale € 3,14, reddito agrario € 4,13; - Particella 50, qualità seminativo, classe 3, superficie 2060 mq, reddito dominicale € 4,04, reddito agrario € 5,32. Al momento del sopralluogo i terreni risultavano incolti con la presenza di vegetazione spontanea ed arbusti.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.332,63

Bene N° 3 - Terreno	
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Via di Campolungo
Diritto reale:	Proprietà Quota 2/6
Tipologia immobile:	Terreno Superficie 33110,00 mq Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 27, Qualità Seminativo arborato - Fg. 67, Part. 258, Qualità Seminativo arborato
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo i terreni si presentavano coltivati.
Descrizione:	Quanto in trattazione è costituito da un compendio di terreni, adiacenti tra loro, posti in Comune di San Giuliano Terme (PI), Via di Campolungo. Il compendio riceve accesso direttamente dalla pubblica Via di Capoluogo, ha giacitura pianeggiante ed al momento del sopralluogo risultavano coltivati. Il lotto di cui in trattazione è composto da n°2 appezzamenti di terreno che al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme sono identificati nel foglio di mappa 67 dalle seguenti particelle: - part. 27, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 8390 mq, reddito dominicale € 13,00, reddito agrario € 17,33; - part. 258, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 24.720 mq, reddito dominicale € 38,30, reddito agrario € 51,07.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.119,29

Bene N° 4 - Terreno	
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Via di Campolungo
Diritto reale:	Proprietà Quota 2/6
Tipologia immobile:	Terreno Superficie 11130,00 mq Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 734, Qualità Oliveto - Fg. 55, Part. 735, Qualità Oliveto - Fg. 55, Part. 736, Qualità Oliveto
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo i terreni si presentavano in parte lavorati ed in parte incolti. Si precisa che sulle particelle 735 e 736 insistono alcuni piccoli manufatti precari.

Descrizione:	Quanto in trattazione è costituito da un compendio di appezzamenti di terreno, adiacenti tra loro, posti in Comune di San Giuliano Terme (PI), Via di Campolungo. I terreni ricevono accesso direttamente dalla pubblica Via di Capoluogo, hanno giacitura pianeggiante e sagoma di forma irregolare e al momento del sopralluogo risultavano lavorati sono in piccola parte mentre per la maggior superficie si presentavano incolti. Il lotto di cui in trattazione è composto da n°3 appezzamenti che al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme sono identificati nel foglio di mappa 55 dalle seguenti particelle: - particella 734, qualità uliveto, classe 1, superficie 9.490 mq, reddito dominicale € 41,66, reddito agrario € 36,76; - Particella 735, qualità uliveto, classe 1, superficie 1.045 mq, reddito dominicale € 4,59, reddito agrario € 4,05; - Particella 736, qualità uliveto, classe 1, superficie 595 mq, reddito dominicale € 2,61, reddito agrario € 2,30; Si rileva che al momento del sopralluogo sulle particelle 735 e 736 risultavano presenti dei manufatti precari che non risultano legittimi.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 5 - Ufficio			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via Andrea Pisano n. 62		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 201, Sub. 3, Zc. 1, Categoria B4, Graffato part. 25, 200, 392	Superficie	410,00 mq
Stato conservativo:	Per quanto al bene in trattazione si precisa che il sottoscritto non ha potuto effettuare l'accesso ai locali, poiché come segnalato con istanza del 10/06/2024 i locali si presentavano inaccessibili per l'ingente quantità di rifiuti di varia natura, e pertanto al momento si trova nell'impossibilità di riferire ulteriormente. Questo consulente provvederà a fornire resoconto una volta effettuato il sopralluogo.		
Descrizione:	Per quanto al bene in trattazione si precisa che il sottoscritto non ha potuto effettuare l'accesso ai locali poiché, come segnalato con istanza del 10/06/2024, gli stessi si presentavano inaccessibili a causa della presenza di ingente quantità di rifiuti di varia natura. Questo consulente resta pertanto in attesa della liberazione dei locali per l'effettuazione del sopralluogo e successivamente a detto accesso potrà fornire più ampia ed analitica descrizione. A fronte di quanto sopra il sottoscritto riporta quanto derivante dal mero esame esterno effettuato in data 10/06/2024 unitamente al delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie. Trattasi di fabbricato elevantesi in parte due ed in parte un piano fuori terra accessibile dalla predetta pubblica Via A. Pisano n°62 mediante resede di pertinenza esclusiva dello stesso sul quale insistono manufatti accessori. L'immobile è identificato e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa nel foglio di mappa 17, particella 25 graffata alle particelle: 200, 201 sub.3 e 392, categoria B/4 (uffici pubblici), classe 2°, consistenza 2.867 metri cubi, superficie catastale mq.410 con Rendita Catastale pari ad €.7.403,40.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PISA (PI) - VIA GIOVANNI BATTISTA NICCOLINI N. 8, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 19/02/2014
Reg. gen. 2482 - Reg. part. 335
Quota: 1/1
Importo: € 420.000,00
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 420.000,00
Rogante: Notaio Calderoni Claudio
Data: 17/02/2014
N° repertorio: 8951
N° raccolta: 5025
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 12/06/2014
Reg. gen. 8806 - Reg. part. 1281
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pisa il 10/03/2021
Reg. gen. 4701 - Reg. part. 3311
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIACOMO PUCCINI

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 12/06/2014
Reg. gen. 8806 - Reg. part. 1281

Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pisa il 10/03/2021
Reg. gen. 4701 - Reg. part. 3311
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CAMPOLUNGO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 12/06/2014
Reg. gen. 8806 - Reg. part. 1281
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pisa il 10/03/2021
Reg. gen. 4701 - Reg. part. 3311
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CAMPOLUNGO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 12/06/2014
Reg. gen. 8806 - Reg. part. 1281



Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pisa il 10/03/2021
Reg. gen. 4701 - Reg. part. 3311
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A PISA (PI) - VIA ANDREA PISANO N. 62

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 17/10/2008
Reg. gen. 22254 - Reg. part. 4529
Quota: 1/1
Importo: € 2.400.000,00
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.200.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 12/06/2014
Reg. gen. 8806 - Reg. part. 1281
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pisa il 10/03/2021
Reg. gen. 4701 - Reg. part. 3311
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura

