

TRIBUNALE DI PISA

Esecuzione Immobiliare N. 346/13 R.E.I. e N. 411/13 R.E.I.

(Riunite alla N. 346/13 R.E.I.)

Promosse da

[REDACTED]

e

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA

Il sottoscritto Dott. Alessandro Pucci fu incaricato C.T.U. per la stima degli immobili pignorati con provvedimento del G. E. Dott. Giovanni Zucconi del 15 Settembre 2014. Lo scrivente avendo eseguito il sopralluogo dei beni, verifiche presso l'U.T.E. ed altri pubblici uffici e le necessarie indagini tecniche e di mercato, risponde ai quesiti nell'ordine di formulazione. Il sopralluogo per la valutazione dei beni di seguito indicati è stato effettuato in data 10 Febbraio 2015. Considerata la quantità dei beni in oggetto ed il fatto che i beni stessi si trovano in due Località differenti (Rigoli e Metato) ricadenti all'interno dello stesso Comune [San Giuliano Terme (Pi)] è stato necessario effettuare altri sopralluoghi rispettivamente in data 02 Marzo 2015, 21 Aprile 2015, 27 Maggio 2015, 09 Luglio 2015 e 23 Novembre 2015. Inoltre per procedere all'accatastamento dei beni di cui al Primo Lotto ed al Terzo Lotto sono stati effettuati ulteriori tre accessi ai beni pignorati.

Considerata la dimensione dei beni sottoposti ad esecuzione rappresentati da terreni agricoli, fabbricati urbani, fabbricati per usi agricoli, fabbricati

per funzioni produttive, identificati catastalmente da numerose particelle e suddivisi vari corpi distinti; tenuto conto della complessità e della quantità delle operazioni peritali da svolgere in funzione del numero dei beni pignorati come sopra detto in data 09 Ottobre 2014 è stato necessario richiedere l'autorizzazione per avvalersi di un collaboratore (autorizzazione rilasciata con provvedimento del 18 Ottobre 2014) (si veda fascicolo telematico). Inoltre poiché in base agli atti depositati in Cancelleria (Certificato Ipotecario Speciale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Relazione Notarile, Certificazione Catastale) è inoltre risultato che sulle Particelle catastali di cui al Primo Lotto ed al Terzo Lotto oggetto del pignoramento risultavano effettivamente presenti anche diversi fabbricati (varie serre, un capannone ad uso magazzino-uffici, un fabbricato abitativo ed altri manufatti) censiti ancora al Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano privi di planimetrie catastali. Per tale motivo in data 24 Gennaio 2015 ho presentato alla Cancelleria Telematica del Tribunale istanza per l'autorizzazione per procedere alla regolarizzazione dei fabbricati sopra detti con allegato preventivo di spesa. L'autorizzazione è stata rilasciata con provvedimento del 27 Gennaio 2015 (si veda fascicolo telematico).

1) "Provveda previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle

operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari (e agli eventuali detentori dell'immobile) di consentire la visita dell'immobile".

Ai debitori è stata inviata in data 29 Settembre 2014 all'indirizzo di residenza indicato nell'Atto di Pignoramento una lettera Raccomandata A/R per informarli di quanto indicato al punto 1) e con la quale è stato richiesto agli stessi debitori di consentire l'accesso ai beni oggetto dell'esecuzione.

Le suddette lettere raccomandate sono state ricevute dai debitori in data 01 Ottobre 2014, 09 Ottobre 2014 e 17 Ottobre 2014.

Successivamente la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Pisa comunicava al sottoscritto che l'Azienda Agricola del Signor [REDACTED] era stata dichiarata fallita e che il curatore fallimentare nominato dal Tribunale era il Dott. [REDACTED]. Poiché non avevo ricevuto risposta alle lettere raccomandate sopra dette ho contattato il Dott. [REDACTED] il quale mi ha comunicato il numero telefonico del cellulare dell'esecutato Signor [REDACTED] nonché titolare dell'Azienda pignorata. Successivamente ho contattato telefonicamente il Signor [REDACTED] con il quale sono state poi concordate le date per l'ispezioni dei beni pignorati che sono state effettuate in data 10 Febbraio 2015, 02 Marzo 2015, 21 Aprile 2015, 27 Maggio 2015, 09 Luglio 2015 e 23 Novembre 2015 (più ulteriori tre accessi effettuati per procedere ai rilievi dei beni da accertare).

I creditori procedenti sono stati informati di quanto indicato al punto 1) con lettere Raccomandate A/R del 29 Settembre 2014. Le lettere sono state ricevute entrambi in data 01 Ottobre 2014 come risulta dalle ricevute di ritorno.

2) "Avverta senza indugio il creditore procedente e quelli eventualmente intervenuti con titolo esecutivo qualora sia impossibilitato ad accedere

all'immobile occupato dal debitore, affinché sia presentata tempestiva istanza per la nomina del custode ex art. 559 c.p.c. e/o per l'emissione del provvedimento che ordina la liberazione dell'immobile pignorato ex art. 560 c.p.c.”.

Non è stato necessario ottemperare a quanto indicato al punto 2).

3) “Accerti se i beni da periziare sono intestati nel catasto a nome del debitore e se sono di sua proprietà secondo le risultanze dei registri della Conservatoria nel ventennio anteriore al pignoramento, desumibili dai certificati ipotecari e catastali, in atti, i quali saranno numerati e poi elencati nella relazione, secondo l'ordine logico necessario per l'accertamento della proprietà”.

Primo Lotto - Il Primo Lotto (si vedano Atti di Pignoramento depositati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari) è costituito dai beni di seguito descritti:

- a) la quota di piena proprietà spettante al Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] sui beni posti in Comune di San Giuliano Terme rappresentati al N.C.T. di detto Comune al Foglio 13, Particelle 578, 602, 603.
- b) La quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà spettante alla Signora [REDACTED] nata a [REDACTED] l' [REDACTED] sui beni posti in Comune di San Giuliano Terme e rappresentati al N.C.T. di detto Comune al Foglio 13, Particelle 157, 605, 606.
- c) La quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà spettante al Signor [REDACTED] sui beni posti in Comune di San Giuliano Terme e rappresentati al N.C.T. di detto Comune al Foglio 13, Particelle 157, 605, 606.

- 2) Atto di compravendita del Notaio Francesco Gambini del 08 Novembre 1991, Repertorio 30955, trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 14 Novembre 1991 ai nn. 13847/9258 con il quale [REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà in comunione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà in comunione dei

beni acquistano da [REDACTED] la piena proprietà del terreno identificato al N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 13, Particella 468 (da cui derivano le Particelle 605 e 606).

- 3) Atto di compravendita del Notaio Francesco Gambini dell'11 Aprile 2008, Repertorio n. 53028/25693, trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 15 Aprile 2008 ai nn. 8299/5188 con il quale [REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà in comunione dei beni e [REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà in comunione dei beni acquistano da [REDACTED] la piena proprietà del terreno identificato al N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 13, Particella 157.

Al suindicato [REDACTED] il suddetto terreno è pervenuto per acquisto da [REDACTED] e da [REDACTED], in virtù di atto di compravendita per Notaio Giuseppe di Maio del 28 Febbraio 1974, Repertorio n. 81829, trascritto presso la Conservatoria di Pisa il 02 Marzo 1974 al n. 2155.

Secondo Lotto - Il Secondo Lotto (si veda Atti di Pignoramento depositati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari) è costituito dai beni di seguito descritti:

- a) la quota di piena proprietà spettante al Signor [REDACTED] sui beni posti in Comune di San Giuliano Terme e rappresentati al N.C.T. di detto Comune al Foglio 13 Particelle 154, 515.

- b) La quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà a ciascuno spettante e così per l'intero ai Signori [REDACTED] e [REDACTED] sui beni posti in Comune di San Giuliano Terme e rappresentati al N.C.T. di detto Comune al Foglio 13, Particella 105.

Al ventennio secondo quanto indicato nel Certificato Ipotecario Speciale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e nella Relazione Notarile rilasciata dal Notaio Dott. Maria Landolfo di Castel Volturno (Ce) depositati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari i beni di cui al Punto - a) risultano di Proprietà del Signori Pacini Camillo come beni personali a lui pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- 1) atto di permuta per Notaio Francesco Gambini del 27 Luglio 1992, Repertorio n. 32526, trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 27 Luglio 1992 ai nn. 10660/6960 con il quale [redacted] acquisisce da [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e da [redacted] nata a [redacted] il terreno identificato al N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 13, Particella 515.
 - 2) atto di compravendita del Notaio Francesco Feri del 15 Maggio 1964, Repertorio n. 586/255, trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 18 Maggio 1964 al n. 1964 con il quale [redacted] acquista da [redacted] [redacted] e da [redacted] i terreni identificati al N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 13, Particella 154 (con l'atto suddetto viene acquistata anche la Particella 333).
- I beni di cui al punto - b) risultano di proprietà del Signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà in comunione dei beni e della Signora [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà in comunione dei beni per averli acquistati dal Signor [redacted] in virtù di atto di compravendita del Notaio Francesco Gambini del 19 Settembre 1985, Repertorio n. 17705,

trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 25 Settembre 1985 ai nn. 8818/6153.

Terzo Lotto - Il Terzo Lotto (si veda Atti di Pignoramento depositati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari) è costituito dai beni di seguito descritti:

- a) la quota di piena proprietà spettante al Signor [REDACTED] sui beni posti in Comune di San Giuliano Terme rappresentati al N.C.T. di detto Comune al Foglio 13, Particelle 573, 572.
- b) La quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà spettante al Signor [REDACTED] sui beni posti in Comune di San Giuliano Terme e rappresentati al N.C.T. di detto Comune al Foglio 13, Particelle 579, 580, 607.
- c) La quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà spettante alla Signora [REDACTED] sui beni posti in Comune di San Giuliano Terme e rappresentati al N.C.T. di detto Comune al Foglio 13, Particelle 579, 580, 607.
- d) La quota di piena proprietà spettante al Signor [REDACTED] sul bene posto in Comune di San Giuliano Terme e rappresentato al N.C.T. di detto Comune al Foglio 13, Particella 600.

Al ventennio secondo quanto indicato nel Certificato Ipotecario Speciale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e nella Relazione Notarile rilasciata dal Notaio Dott. Maria Landolfo di Castel Volturno (Ce) depositati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari i beni di cui al Punto - a) risultano di proprietà del Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di piena proprietà a seguito di atto di compravendita del Notaio Francesco Gambini del 02 Febbraio 1983, Repertorio n. 13465,

trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 10 Febbraio 1983 ai nn. 1568/1196 con il quale il Signor [redacted] acquista dal Signor [redacted], dalla Signora [redacted], dalla Signora [redacted] e dalla Signora [redacted] la piena proprietà del terreno identificato al N.C.T. del Comune di San Miniato al Foglio 13, Particella 196 (da cui derivano le Particelle 572, 573). Il Signor [redacted] per gli effetti della Legge del 19 Maggio 1975 ha dichiarato che i beni acquistati non entrano a far parte della comunione ai sensi dell'art. 179, lettera d Codice Civile, essendo destinati alla sua attività di coltivatore diretto come il Coniuge la Signora [redacted] all'uopo intervenuta al suddetto atto, ha riconosciuto.

- 2) Beni di cui al punto - b) e al punto - c) risultano di proprietà del Signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà in comunione dei beni e della Signora [redacted] nata a [redacted] l' [redacted] per la a quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà in comunione dei beni in virtù dei seguenti titoli:

- a) atto di permuta del Notaio Gambini Francesco del 19 Marzo 1998, Repertorio n. 41627, trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 24 Marzo 1998 ai nn. 3624/2555 con il quale [redacted] e [redacted] acquisiscono da [redacted] e da [redacted] il terreno identificato al N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 13, Particella 580.

- b) Atto di permuta del Notaio Francesco Gambini del 20 Luglio 1992, Repertorio n. 32526, trascritto Presso la Conservatoria di Pisa in data 27 Luglio 1992 ai nn. 10660/6960 con il quale i Signori [redacted] e

no identificato al

Al suindicato Signor I
Comune di San Giuliano

in virtù di atto di compravendita del Notaio Francesco Feri del 15 Maggio 1964, Repertorio n. 586/255, trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 18 Maggio 1964 al n. 1964.

con il quale
ASTE
GIUDIZIARIE.IT
e da

Quarto Lotto - Il Quarto Lotto (si vedano Atti di Pignoramento depositati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari) è costituito dai beni di seguito descritti:

e al Signor
e rappresentati al
728 745 746 ed

- b) la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà spettante alla Signora [REDACTED] sui beni posti in Comune di San Giuliano Terme e rappresentati al N.C.T. di detto Comune al Foglio 36, Particelle 635, 714, 727, 728, 745, 746, ed al N.C.E.U. del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 36, Particella 728.

Al ventennio secondo quanto indicato nel Certificato Ipotecario Speciale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e nella Relazione Notarile rilasciata dal Notaio Dott. Maria Landolfo di Castel Volturno (Ce) depositati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari i beni di cui ai Punti - a) e - b) risultano di proprietà del Signor [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà in comunione dei beni e della Signora [REDACTED] per la quota di piena proprietà pari ad 1/2 in comunione dei beni a loro pervenuti in virtù di atto di compravendita del Notaio Gambini Francesco del 28 Luglio 2004, Repertorio n. 49160/22966, trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 30 Luglio 2004 al nn. 16209/9997 con il quale acquistano da [REDACTED] i terreni identificati al N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 36, Particelle 635, 636 (da cui derivano le Particelle 714, 727 e 728), 286 (da cui derivano le Particelle 745 e 746).

Al suindicato [REDACTED] i suddetti terreni sono pervenuti da [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], in virtù di atto di divisione del Notaio Guglielmo Gambini del 25 Novembre 1972, trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 05 Dicembre 1972 al n. 8020 derivante da atto di compravendita del Notaio Guglielmo Gambini del 04 Febbraio 1962.

4) "Accerti la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento. In caso di variazione catastale indichi sia i dati riportati nel pignoramento sia quelli risultanti dalla variazione".

Primo Lotto - I dati catastali indicati nel Primo Lotto rispetto agli Atti di Pignoramento depositati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari hanno subito la seguente variazione:

la Particella 602 del Foglio 13, N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme della superficie di Ha. 00.04.67, Qualità: Fabbricato Rurale, Senza Redditi, con Tipo Mappale del 29 Novembre 2012 n. 185541.1/2012 in atti dal 29 Novembre 2012 (Protocollo n. PI0185541) presentato il 28 Novembre 2012, è stata soppressa. La soppressione ha generato la Particella 693 del Foglio 13 N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme della superficie di Ha. 00.04.67, Qualità: Ente Urbano, Senza Redditi (allegato 7).

Le Particelle 578, 603, 605, 606, 157 del Foglio 13, N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme con Tipo Mappale del 29 Novembre 2012 n. 185541.2/2012 in atti dal 29 Novembre 2012 (Protocollo n. PI0185541) presentato il 28 Novembre 2012, sono state soppresse ed unite alla Particella 693 del Foglio 13 N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme. Per cui la Particella 693 del Foglio 13 N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme, Qualità: Ente Urbano, Senza Redditi con le soppressioni e gli accorpamenti di Particelle sopra detti diventa della superficie di Ha. 01.83.08. La Particella 693 comprende quindi le Particelle 578, 602, 603, 605, 606, 157 (allegato 7). Poiché sulle Particelle catastali di cui al Primo Lotto sopra indicate risultavano effettivamente presenti anche diversi fabbricati (varie serre, un

- a) le Particelle 572 e 573 non hanno subito variazioni (allegato 7).

- b) La Particella 607 del Foglio 13, N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme con Tipo Mappale del 29 Novembre 2012 n. 185541.1/2012 in atti dal 29 Novembre 2012 (Protocollo n. PI0185541) presentato il 28 Novembre 2012, è stata soppressa. La soppressione ha generato la Particella 694 del Foglio 13 N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme, della superficie di Ha. 00.01.97, Qualità: Ente Urbano, Senza Redditi (allegato 7).

Le Particelle 579, 580, del Foglio 13, N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme con Tipo Mappale del 29 Novembre 2012 n. 185541.2/2012 in atti dal 29 Novembre 2012 (Protocollo n. PI0185541) presentato il 28 Novembre 2012, sono state soppresse e unite alla Particella 694 del Foglio 13 N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme. Per cui la Particella 694 del Foglio 13 N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme, Qualità: Ente Urbano, Senza Redditi con le soppressioni e gli accorpamenti di Particelle sopra detti diventa della superficie di Ha. 00.14.65 (allegato 7).

La Particella 694 comprende quindi le Particelle 579, 580, 607 (allegato 7).

Le Particelle 579 e 607 di cui al Foglio 13 derivano dal frazionamento della Particella 528 derivante a sua volta con la Particella 580 dall'originaria Particella 333. Poiché sulle Particelle catastali di cui al Terzo Lotto sopra indicate risultava effettivamente presente un fabbricato abitativo censito ancora al Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano privo di planimetrie catastali, con operazione autorizzata dal Giudice delle Esecuzioni con provvedimento del 27 Gennaio 2015 a seguito di richiesta avanzata alla Cancelleria Telematica del Tribunale dal sottoscritto C.T.U. in data 24

Gennaio 2015 (si veda fascicolo telematico) si è provveduto a regolarizzare il fabbricato sopra detto nel seguente modo (allegati 10 e 20):

- accatastamento del fabbricato abitativo al Foglio 13, Particella 694 con Categoria A7, Classe Unica, Consistenza Vani 10 ed una rendita proposta di €. 2.194,94, comprendente abitazione su Piano Terra, Primo ed avente magazzino al Piano Seminterrato oltre ad ampia tettoia, portico e resede esclusivo che circonda tutti i lati del fabbricato [(Altre) del 27 Novembre 2015 n. 1037.1/2015 in atti dal 27 Novembre 2015 (Protocollo n. PI0128274) Dichiarazione di Porzione di U.I.] (allegati 10 e 20)

- c) La Particella 600 del Foglio 13, Qualità: Fabbricato Rurale, Senza Redditi, N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme con Tipo Mappale del 29 Novembre 2012 n. 185541.1/2012 in atti dal 29 Novembre 2012 (Protocollo n. PI0185541) presentato il 28 Novembre 2012, è stata soppressa. La soppressione ha generato la Particella 695 del Foglio 13 N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme, della superficie di Ha. 00,00,01, Qualità: Ente Urbano, Senza Redditi (allegati 7, 10 e 20).

Con Atto di Costituzione del 04 Dicembre 2012 n. 3525.1/2012 in atti dal 04 Dicembre 2012 (Protocollo n. PI0187760) è stata originata la Particella 695 del Foglio 13 N.C.E.U. del Comune di San Giuliano Terme, Categoria: A/4, Classe: I, Consistenza: Vani 1, Piano: T, Rendita: €. 72,05,

Quarto Lotto - I dati catastali indicati nel Quarto Lotto rispetto agli Atti di Pignoramento depositati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari hanno subito la seguente variazione:

- a) la Particella 727 del Foglio 36, N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme con Tipo Mappale del 02 Febbraio 2011 n. 24058.1/20011 in atti dal

02 Febbraio 2011 (Protocollo n. PI0024058) presentato il 02 Febbraio 2011, è stata soppressa. La soppressione ha generato la Particella 767 del Foglio 36 N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme, della superficie di Ha. 03.35.35, Qualità: Ente Urbano, Senza Redditi (allegato 9).

- b) le Particelle 635, 714, 745, 746 del Foglio 36, N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme con Tipo Mappale del 02 Febbraio 2011 n. 24058.2/2011 in atti dal 02 Febbraio 2011 (Protocollo n. PI0024058) presentato il 02 Febbraio 2011 sono state soppresse e successivamente, con Tipo Mappale del 07 Giugno 2011 n. 133657.1/2011 in atti dal 07 Giugno 2011 (Protocollo n. PI0133657) PER AMPLIAMENTO, sono state accorpate alla Particella 767 sopra detta che a seguito dell'accorpamento diventa della superficie di Ha. 11.86.03 (allegato 9).

La Particella 767 comprende quindi le Particelle 635, 714, 727, 745, 746.

Con atto di costituzione del 01 Marzo 2011 n. 586.1/2011 in atti dal 01 Marzo 2011 (Protocollo n. PI0060264) vengono costituiti i seguenti subalterni attuali (allegato 11):

Particella 767, Sub. 1, Categoria: Bene Comune non Censibile;

Particella 767, Sub. 2, Categoria: in corso di Costruzione;

Particella 767, Sub. 3, Categoria: D/10;

Particella 767, Sub. 4, Categoria: D/10;

Con atto del 29 Giugno 2011 n. 1996.1/2011 in atti dal 29 Giugno 2011 (Protocollo n. PI0146029) vengono costituiti i seguenti subalterni attuali originati dalla soppressione della ex Particella 767, Sub. 1, Categoria: Bene Comune non Censibile;

Particella 767, Sub. 5, Categoria: Bene Comune non Censibile;

Particella 767, Sub. 6, Categoria: D/1;

Con atto del 02 Dicembre 2011 n. 4624.1/2011 in atti dal 02 Dicembre 2011 (Protocollo n. PI0233009) vengono costituiti i seguenti subalterni attuali:

Particella 767, Sub. 7, Categoria: Lastricato Solare.

Particella 767, Sub. 8, Categoria: Lastricato Solare.

- c) La Particella 728 del Foglio 36, N.C.E.U. del Comune di San Giuliano Terme, Categoria D/1 non ha subito variazioni (allegato II).

Si fa presente che la suddetta Particella 728, Qualità: Ente Urbano è stata generata con Tipo Mappale del 17 Gennaio 2008 n. 12488.1/2008 in atti dal 17 Gennaio 2008 (Protocollo n. PI0012488). Con atto di costituzione del 18 Gennaio 2008 n. 120.1/2008 in atti dal 18 Gennaio 2008 (Protocollo n. PI0013788) - COSTITUZIONE, viene costituita la Particella attuale: Particella 728, Categoria D/1.

5) "Descriva il bene pignorato, individuando i relativi dati catastali ed almeno tre confini ed indicando la superficie e tutti gli altri elementi che consentono di predisporre l'ordinanza di vendita ed il successivo decreto di trasferimento; indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti".

Primo Lotto - Il Primo Lotto (allegati 7, 10, 16 e 19) è costituito dai beni di seguito descritti:

- appezzamento di terreno di forma irregolare della superficie di Ha. 01.83.08 posto in Comune di San Giuliano Terme, Località Rigoli, Via Alcide De Gasperi n. 1 con sovrastanti serre ed annessi.

Sull'appezzamento di terreno sopra detto, a cui si accede dalla Via Alcide De Gasperi, insiste un complesso di sei serre a due navate di cui due

ASTE GIUDIZIARIE.it

della superficie complessiva di circa mq. 3.281,00 lordi comprensiva della zona adibita a vendita della superficie di circa mq. 200,00 lordi, tre della superficie complessiva di circa mq. 3.486,00 lordi ed una della superficie complessiva di circa mq. 1.020,00 lordi con area destinata a museo della civiltà contadina della superficie di circa mq. 180,00 lordi, una serra a tre navate della superficie di circa mq. 1.800,00 lordi comprensiva di uno spazio utilizzato come avanserra della superficie di circa mq. 75,00 lordi, un capannone con struttura in acciaio della superficie di circa mq. 450,00 lordi composto da tre navate ad uso uffici e magazzino con all'interno celle per la germinazione, un manufatto in lamiera metallica della superficie di circa mq. 91,00 lordi adibito in parte ad officina ed in parte ospita un locale tecnico dove si trovano i macchinari che servono per la gestione degli impianti d'irrigazione e di fertirrigazione delle serre, vari manufatti e tettoie, il tutto con circostante ampio piazzale della superficie complessiva di circa Ha. 00.71.81 adibito a resede in parte in ghiaia ed in parte a verde, ad uso prevalentemente come parcheggio e mobilitazione mezzi. Tra le serre ed il capannone ad uso uffici e magazzino è stata realizzata una tettoia della superficie di circa mq. 800,00 che costituisce un collegamento coperto che consente il movimento di personale, materiali e mezzi di produzione anche in condizioni di cattivo tempo (allegati 14 e 23).

Il tutto identificato al N.C.E.U. del Comune di San Giuliano Terme nel seguente modo (allegati 10, 16 e 19):

- Foglio 13, Particella, 693 Sub. 1, Categoria: D/10, Rendita Catastale Proposta: €. 22.018,00, le serre, il capannone ad uso uffici-magazzino e la tettoia di collegamento;

- Foglio 13, Particella 693, Sub. 2, Categoria: C/2, Classe: 2^a, Consistenza: mq. 88, Rendita Catastale Proposta: €. 254,51, il manufatto in lamiera metallica adibito in parte ad officina ed in parte a locale tecnico;

- Foglio 13, Particella 693, Sub. 3, Categoria: Bene Comune non Censibile ai Sub. 1 e 2, il circostante piazzale adibito a resede in parte in ghiaia ed in parte a verde ad uso prevalentemente a parcheggio e mobilitazione mezzi.

Il tutto confinante con [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted], Ferrovia Pisa Lucca, salvo se altri.

I beni sono pervenuti agli esecutati Signori [redacted] e [redacted] a seguito dei seguenti atti:

- 1) atto di compravendita del Notaio Francesco Gambini del 02 Febbraio 1983, Repertorio n. 13465, trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 10 Febbraio 1983 ai nn. 1568/1196 con il quale il Signor [redacted] acquista dal Signor [redacted], dalla Signora [redacted], dalla Signora [redacted] e dalla Signora [redacted] la piena proprietà del terreno identificato al N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 13, Particella 196 [da cui derivano le Particelle 578 (frazionamento della originaria Particella 604), 602, 603]. Il Signor [redacted] per gli effetti della Legge del 19 Maggio 1975 ha dichiarato che i beni acquistati non entrano a far parte della comunione ai sensi dell'art. 179, lettera d Codice Civile, essendo destinati alla sua attività di coltivatore diretto come il Coniuge la Signora [redacted], all'uopo intervenuta al suddetto atto, ha riconosciuto.

- 2) atto di compravendita del Notaio Francesco Gambini del 08 Novembre 1991, Repertorio 30955, trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data

14 Novembre 1991 ai nn. 13847/9258 con il quale [redacted] per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà in comunione dei beni e [redacted] per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà in comunione dei beni acquistano da [redacted] la piena proprietà del terreno identificato al N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 13, Particella 468 (da cui derivano le Particelle 605 e 606).

- 3) Atto di compravendita del Notaio Francesco Gambini dell'11 Aprile 2008, Repertorio n. 53028/25693, trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 15 Aprile 2008 ai nn. 8299/5188 con il quale [redacted] per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà in comunione dei beni e [redacted] per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà in comunione dei beni acquistano da [redacted] la piena proprietà del terreno identificato al N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 13, Particella 157; non risultano acquisti *mortis causa* non trascritti.

Secondo Lotto - Il Secondo Lotto (allegati 8 e 17) è costituito dai beni di seguito descritti:

- a) la quota di piena proprietà spettante al Signor [redacted] sui beni posti in Comune di San Giuliano Terme e rappresentati al N.C.T. di detto Comune al Foglio 13 Particella 154 della superficie di Ha. 00.67.60, Qualità: Seminativo, Classe: 1, R.D. €, 55,86, R.A. €, 38,40; Particella 515 della superficie di Ha. 00.10.50, Qualità: Seminativo Arborato, Classe: 1, R.D. €, 8,68, R.A. €, 4,88.

- b) La quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà a ciascuno spettante e così per l'intero ai Signori [redacted] e [redacted] sui beni posti in Comune di San Giuliano Terme e rappresentati al N.C.T. di detto

Comune al Foglio 13, Particella 105 della superficie di Ha. 00.09.60,

Qualità: Seminativo, Classe: 2, R.D. €. 5,45, R.A. €. 3,22.

I beni sopra descritti costituiscono un appezzamento di terreno di forma irregolare posto in Comune di San Giuliano Terme, Località Rigoli, Via Alcide De Gasperi lungo la ferrovia Pisa Lucca, della superficie complessiva di Ha. 00.87.70 con complessivo Reddito Dominicale di €. 69,99 ed Agrario di €. 46,58. Su tale terreno insistono tre serre mobili tutte con struttura in acciaio zincato con tamponamenti laterali in pannelli di plastica ondulata e copertura in doppio film plastico, composte rispettivamente da quattro navate della superficie di circa mq. 2.160,00 lordi, da tre navate della superficie di circa mq. 1.620,00 lordi e da due navate della superficie di circa mq. 900,00 lordi e da due avanserre di collegamento della superficie rispettivamente di circa mq. 260,00 lordi e mq. 170,00 lordi ed un ulteriore spazio coperto costituito da un'unica navata della superficie di circa mq. 50,00 lordi (allegati 12, 14, 17 e 23).

Le serre risultano realizzate dal Signor [REDACTED] (come da lui stesso dichiarato) figlio dei proprietari dei terreni pignorati che ha condotto i terreni in affitto fino al 31 Maggio del 2009, anno di conclusione del contratto di affitto (allegato 3) (si vedano punto 6) e punto 9) della presente Perizia).

Il tutto confinante con Canale Demaniale dei Molini, Ferrovia Pisa Lucca, Via De Gasperi, salvo se altri.

I terreni di cui al Punto - a) risultano di Proprietà del Signor [REDACTED] come beni personali a lui pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- 1) atto di permuta per Notaio Francesco Gambini del 20 Luglio 1992.

Repertorio n. 32526, trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data

27 Luglio 1992 ai nn. 10660/6960 con il quale [redacted] acquisisce da [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e da [redacted] nata a [redacted] l' [redacted] il terreno identificato al N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 13, Particella 515.

- 2) atto di compravendita del Notaio Francesco Feri del 15 Maggio 1964, Repertorio n. 586/255, trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 18 Maggio 1964 al n. 1964 con il quale [redacted] acquista da [redacted] [redacted] [redacted] e da [redacted] i terreni identificati al N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 13, Particella 154 (con l'atto suddetto viene acquistata anche la Particella 333).

I terreni di cui al punto - b) risultano di proprietà del Signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà in comunione dei beni e della Signora [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà in comunione dei beni per averli acquistati dal Signor Baroni Nello in virtù di atto di compravendita del Notaio Francesco Gambini del 19 Settembre 1985, Repertorio n. 17705, trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 25 Settembre 1985 ai nn. 8818/6153; non risultano acquisti *mortis causa* non trascritti.

Terzo Lotto - Il Terzo Lotto (allegati 10 e 20) è costituito dai beni di seguito descritti:

- fabbricato abitativo tipo villetta indipendente posto in Comune di San Giuliano Terme Via Alcide De Gasperi n. 3/A, disposto su due Piani, con al Piano Terra della superficie di circa mq. 128,00 lordi, loggiato della superficie di circa mq. 66,00 lordi, ingresso in soggiorno-sala da pranzo, locale studio, cucina, disimpegno, antibagno, bagno e lavanderia, dalla cucina si accede ad

spazio esterno coperto da tettoia della superficie di circa mq. 82,00 lordi; al Piano Primo della superficie di circa mq. 143,00 lordi, disimpegno notte, tre camere di cui due con locale armadi, un bagno, un locale archivio ed uno studio. Il Piano Terreno ed il Piano Primo sono collegati da una scala interna. Dal loggiato si accede tramite piccola scala in muratura ad una zona deposito-magazzino della superficie di circa mq. 35,00 lordi (comprensiva del vano scala) posta al Piano Seminterrato. Il fabbricato abitativo, a cui si accede da una strada privata, è circondato da un ampio resede esclusivo della superficie di circa Ha. 00.11.90 destinato a giardino con barbecue in muratura (allegato 23). Il tutto rappresentato al N.C.E.U. del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 13, Particella 694, Categoria: A/7, Classe: Unica, Consistenza: Vani 10, Rendita Catastale Proposta: €. 2.194,94, Via Alcide De Gasperi n. 3/A, Piano S1-Terra-I e Particella 695, Categoria: A/4, Classe: I, Consistenza: Vani 1, Piano: T, Rendita: €. 72,05 il fabbricato abitativo, Foglio 13, Particella 572 di Ha. 00.03.15, Qualità: Seminativo Arborato, Classe: 2, R.D. €. 1,79, R.A. €. 0,81 e Particella 573 di Ha. 00.02.45, Qualità: Seminativo Arborato, Classe: 2, R.D. €. 1,39, R.A. €. 0,63 N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme porzione della strada di accesso al fabbricato abitativo (allegati 7 e 10) (la restante porzione della strada di accesso è costituita dalle seguenti Particelle non facenti parte dei beni pignorati: Particella 575 di proprietà dei Signori [redacted] e [redacted] su cui insiste una servitù di passo a favore dei Signori [redacted] e [redacted] (si veda punto - 6) della presente perizia) (allegato 16) e dalle Particelle 439 di proprietà del Signor [redacted] e 469 di proprietà dei Signori [redacted] e [redacted] (allegato 16).

Il tutto confinante con [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED], salvo se altri.

I beni sono pervenuti agli esecutati Signori [REDACTED], Signora
[REDACTED] e Signor [REDACTED] a seguito dei seguenti atti:

- a) atto di compravendita del Notaio Francesco Gambini del 02 Febbraio 1983, Repertorio n. 13465, trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 10 Febbraio 1983 ai nn. 1568/1196 con il quale il Signor [REDACTED] acquista dal Signor [REDACTED], dalla Signora [REDACTED] dalla Signora [REDACTED] e dalla Signora [REDACTED] la piena proprietà del terreno identificato al N.C.T. del Comune di San Miniato al Foglio 13, Particella 196 (da cui derivano le Particelle 572, 573). Il Signor [REDACTED] per gli effetti della Legge del 19 Maggio 1975 ha dichiarato che i beni acquistati non entrano a far parte della comunione ai sensi dell'art. 179, lettera d Codice Civile, essendo destinati alla sua attività di coltivatore diretto come il Coniuge la Signora [REDACTED], all'uopo intervenuta al suddetto atto, ha riconosciuto.

- b) atto di permuta del Notaio Gambini Francesco del 19 Marzo 1998, Repertorio n. 41627, trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 24 Marzo 1998 ai nn. 3624/2555 con il quale [REDACTED] e [REDACTED] acquisiscono da [REDACTED] e da [REDACTED] il terreno identificato al N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 13, Particella 580.

- c) Atto di permuta del Notaio Francesco Gambini del 20 Luglio 1992, Repertorio n. 32526, trascritto Presso la Conservatoria di Pisa in data 27 Luglio 1992 ai nn. 10660/6960 con il quale i Signori [REDACTED] e

██████████ acquisiscono dal Signor ██████████ il terreno identificato al Foglio 13, Particella 528 (da cui derivano le Particelle 579 e 607 che a loro volta derivano dal frazionamento della Particella 528 derivante a sua volta con la Particella 580 dall'originaria Particella 333).

- d) atto di compravendita del Notaio Francesco Feri del 15 Maggio 1964, Repertorio n. 586/255, trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 18 Maggio 1964 al n. 1964 con il quale ██████████ acquista da ██████████, ██████████, ██████████ e da ██████████ i terreni identificati al N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 13 Particella 333 da cui deriva la Particella 600 (con il suddetto atto viene acquistata anche Particella 154); non risultano acquisti *mortis causa* non trascritti.

Quarto Lotto - Il Quarto Lotto (allegati 9, 11 e 21) è costituito dai beni di seguito descritti:

a) la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà spettante al Signor ██████████ e la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà spettante alla Signora ██████████ e così per l'intera proprietà del seguente bene:

- impianto serricolo con annesso fabbricato ad uso direzionale in corso di costruzione posto in Comune di San Giuliano Terme, Località Arena Metalo, Via Filippo Turati n. 29/D, composto da due serre contigue collegate funzionalmente tra di loro e con le strutture accessorie presenti sull'ampio resede. La struttura serricola è dotata di due ampie avanserra (allegati 13, 15, 21 e 23).

Il primo corpo serricolo è composto da una serra della superficie di circa mq. 21.504,00 lordi costituita da dieci navate ed è posta sul lato nord-ovest del resede subito di fronte alla strada di accesso. La serra è dotata di una

Il secondo corpo serricolo si trova sul lato sud-est del resede ed è composto da una seconda serra della superficie di circa mq. 21.010,00 lordi anch'essa composta da dieci navate adiacente alla precedente collegata funzionalmente per quanto riguarda la dotazione di impianti con la serra di cui al primo corpo. Il tutto identificato al N.C.E.U. del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 36, Particella 767, Sub. 4, Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, P. T., Categoria: D/10, Rendita Catastale: €. 25.330,00 (allegati 11 e 21).

Si fa presente che l'intera copertura delle due strutture destinate ad avanserra hanno una identificazione catastale autonoma: la prima è identificata al N.C.E.U. del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 36, Particella 767, Sub. 8, Categoria: Lastricato Solare, Consistenza mq. 3.200, Senza Rendita; la seconda è identificata al N.C.E.U. del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 36, Particella 767, Sub. 7, Categoria: Lastricato Solare, Consistenza mq. 6.100, Senza Rendita (allegati 11 e 21).

I beni sopra detti sono corredati da un ampio resede comune utilizzato come spazio di manovra e con soprastanti strutture accessorie nonché un frutteto di actinidia ed un area con un piccolo bosco, identificato al N.C.E.U. del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 36, Particella 768, Sub. 5, Categoria: Bene Comune non Censibile ai Sub. 2, 3, 4, 6, 7, 8 ed alla Particella 728 (allegati 11 e 21). Sul resede comune sono presenti due piccoli manufatti destinati a cabine elettriche di trasformazione a servizio del complesso serricolo identificate rispettivamente al N.C.E.U. del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 36, Particella 767, Sub. 6 della superficie di circa mq. 15,36 lordi, Categoria: D/1 e Particella 728, Categoria D/1 della superficie di circa mq. 15,60 lordi (allegati 11 e 21).

Il tutto confinante con [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], Canale Demaniale denominato Fosso Fiumaccio, Via Filippo Turati, Salvo se altri.

I beni sono pervenuti in proprietà agli esecutati Signori [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni in virtù di atto di compravendita del Notaio Gambini Francesco del 28 Luglio 2004, Repertorio

n. 49160/22966, trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 30 Luglio 2004 ai nn. 16209/9997.

6) "Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive e riferisca sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specificata attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare - anche mediante accesso alla banca dati dell'Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle entrate di competenza - la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio".

Primo Lotto - Servitù: dal Certificato Ipotecario Speciale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare depositate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari risultano le seguenti servitù :

Dall'atto di compravendita del Notaio Francesco Gambini dell'11 Aprile 2008, Repertorio n. 53028/25693, trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 15 Aprile 2008 ai nn. 8299/5188 nella Sezione D - Ulteriori Informazioni risulta la seguente scrittura: "Appezamento di terreno agricolo, di forma pressoché trapezoidale, della superficie catastale di mq. 1.860 (milleottocentosessanta) o quanti effettivamente siano a corpo, posto in Comune di San Giuliano Terme, Frazione Rigoli. Detto terreno confina a sud e a ovest con proprietà della parte acquirente, ad est con proprietà delle Ferrovie dello Stato, a nord con eredi aventi causa di [REDACTED]"

██████████, salvo se altri. Si accede ai beni suddetti mediante servitù di passo pedonale e carrabile da esercitarsi su un tratto di strada campestre della larghezza costante di ml. 2,50 (metri lineari due virgola cinquanta) che si diparte dalla Via De Gasperi fino ad arrivare al terreno oggetto di vendita; detta servitù è stata costituita sulle particelle 429, 647 e 646 (ex 420) del Foglio 13, giusto atto di divisione ai rogiti del Notaio Salvatore Policardo di Vecchiano in data 10 Giugno 1972, Repertorio n. 12867/609, registrato a Pisa il 26 Giugno 1972 n. 1466".

Occupazione: i beni oggetto di esecuzione di cui al Primo Lotto risultano condotti in affitto dalla ██████████

██████████ con contratto di locazione ultranovennale stipulato a San Miniato in data 30 Maggio 2012, Registrato a San Miniato in data 04 Giugno 2012 al n. 1247, Serie 1T e trascritto a Pisa in data 05 Giugno 2012 al n. 6422 del Registro Particolare (allegato 2).

Il contratto sopra detto stabilisce che i Signori ██████████ e ██████████ hanno affittato alla Società "██████████" di ██████████ vari appezzamenti di terreno sul quale sono edificate serre, avanserre ed annessi oltre ad immobili individuati come fabbricati rurali, posti in San Giuliano Terme (Pi), Località Rigoli, lungo al Via Alcide De Gasperi, riportati nel Catasto Terreni al Foglio 13, con i seguenti ulteriori dati:

Particella 157, seminativo arborato, classe I, di are 18 e centiare 60, R.D. €. 15,37, R.A. €. 8,65, di proprietà della Signora ██████████ e del Signor ██████████ in regime di comunione legale;

Particella 578, seminativo arborato, classe 2, di Ha. 1, are 01 e centiare 05, R.D. €. 57,41, R.A. €. 26,09, di proprietà del Signor ██████████;

Particella 602, Fabbricato Rurale, di are 04 e centiare 67, di proprietà del Signor [REDACTED];

Particella 603, Fabbricato Rurale, di centiare 98 di proprietà del Signor [REDACTED];

Particella 605, Fabbricato Rurale, di are 01 e centiare 96, di proprietà della Signora [REDACTED] e del Signor [REDACTED] in comunione legale;

Particella 606, seminativo arborato, classe 2, di are 55 e centiare 82, R.D. €. 31,71, R.A. €. 14,41, di proprietà della Signora [REDACTED] e del Signor [REDACTED] in comunione legale;

Particella 572, seminativo arborato, classe 2, di are 03 e centiare 15, R.D. €. 1,79, R.A. €. 0,81, di proprietà del Signor [REDACTED];

Particella 573, seminativo arborato, classe 2, di are 02 e centiare 45, R.D. €. 1,39, R.A. €. 0,63, di proprietà del Signor [REDACTED];

Particella 579, seminativo, classe 1, di are 05 e centiare 79, R.D. €. 4,78, R.A. €. 3,29, di proprietà della Signora [REDACTED] e del Signor [REDACTED] in comunione legale;

Particella 580, seminativo, classe 1, di are 06 e centiare 89, R.D. €. 5,69, R.A. €. 3,91, di proprietà della Signora [REDACTED] e del Signor [REDACTED] in comunione legale;

Particella 607, Fabbricato Rurale, di are 01 e centiare 97, di proprietà della Signora [REDACTED] e del Signor [REDACTED] in comunione legale;

il tutto nell'insieme confinante con [REDACTED], Via Alcide De Gasperi e Ferrovie dello Stato.

La durata del contratto, in deroga all'art. 22 della L. 203/82, è concordata e fissata in anni 16 (sedici) con decorrenza dal 01 OTTOBRE 2012 e terminerà

il 30 SETTEMBRE 2028 senza necessità di disdetta, in deroga all'art. 4 della L. 203/82, restando espressamente esclusa la possibilità di tacita proroga.

Il canone di affitto concordato è quantificato in deroga al canone equo di che alla L. 203/82 in complessivi €. 12.000,00 annui. Per quanto riguarda il pagamento del canone d'affitto le parti si danno reciprocamente atto che questo si considererà interamente pagato per tutto il periodo di 16 (sedici) anni, in quanto compensato con i miglioramenti e le ultimazioni che verranno apportate dall'affittuaria alla struttura già esistente relativa alle serre ed al magazzino con rinuncia di qualsiasi indennizzo da parte dell'affittuaria. Tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del fondo rustico concesso in affitto sono a carico dell'affittuaria.

È stato rilevato anche il seguente contratto:

- Contratto di Affitto di Azienda del 05 Aprile 2012 registrato a Viareggio il 24 Aprile 2012 (Modello Telematico, Serie IT, Numero 001448) con il quale il Signor [REDACTED] ha concesso in affitto alla [REDACTED], l'intero complesso aziendale posto in San Giuliano Terme - Rigoli, Via A. De Gasperi n. 3/A con unità locate in San Giuliano Terme - Arena Metato, Via F. Turati n. 29/D che comprende beni di natura immateriale (diritti di utilizzazione programmi, domini e siti internet, marchi, brevetti, licenze, ecc.) e beni di natura materiale (serre, capannoni, macchinari, impianti, attrezzature, mobili ed arredi). La durata della locazione è di anni tre (3) rinnovabili con decorrenza dal 05 Aprile 2012, con canone di locazione annuo di complessivi €. 120.000,00. Il contratto è stato disdetto a far data dal 30 Settembre 2012 prima della scadenza stabilita e la disdetta è stata comunicata dalla società affittuaria al Signor [REDACTED] con lettera raccomandata del 29 Maggio 2012.

Successivamente la suddetta disdetta è stata effettivamente determinata con atto a rogito del Notaio Lamberto Giusti stipulato a Lucca il 20 Novembre 2013 (Repertorio n. 14.194, Fascicolo 6.210) di "Risoluzione Anticipata di Contratto di Affitto di Azienda". L'atto è stato registrato a Lucca il 20 Novembre 2013, al n. 7.689 (allegato 5). La disdetta è stata comunicata dalla società affittuaria con lettera raccomandata del 29 Maggio 2012.

È stato rilevato anche il seguente accordo privato:

- Accordo privato tra [redacted] legale rappresentante dell'associazione [redacted] domiciliata a [redacted] in [redacted] e [redacted] con sede legale in [redacted], [redacted] nella persona del suo legale rappresentante [redacted] (allegato 6).

Il suddetto accordo privato è finalizzato all'uso dei fondi posti in San Giuliano Terme, Via De Gasperi 3/A per esposizione culturale.

L'ASSOCIAZIONE assume l'uso dei locali a far data dal 01 Gennaio 2014 al 31 Dicembre 2014. L'accordo privato prevede che "Tranne specifico rinnovo, il 31 Dicembre del 2014 i locali dovranno essere riconsegnati sgombri e puliti" e che "Il presente accordo non fa riferimento ad una locazione, ma semplicemente all'uso culturale come specificato dallo statuto/atto fondativo dell'associazione" (allegato 6). Si fa presente che l'accordo sopra detto risulta successivamente rinnovato in quanto nella porzione di serra interessata è ancora presente lo spazio museale in oggetto.

Secondo Lotto - Servitù: dal Certificato Ipotecario Speciale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare e dalla Relazione Notarile rilasciata dal Notaio Dott. Maria Landolfo di Castel

Volturno (Ce) depositati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari non risultano servitù.

Occupazione: sui terreni di cui al Secondo Lotto rappresentati dalle Particelle 154 della superficie di Ha. 00.67.60, Particella 515 della superficie di Ha. 00.10.50 e Particella 105 della superficie di Ha. 00.09.60 del Foglio 13 N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme di proprietà dei Signori [redacted] e [redacted] insistono tre serre mobili tutte con struttura in acciaio zincato con tamponamenti laterali in pannelli di plastica ondulata e copertura in doppio film plastico, composte rispettivamente da quattro, da tre e da due navate e relativi annessi (avanserre) (allegati 12, 14 e 23) che risultano di proprietà del Signor [redacted] come da lui stesso dichiarato. I suddetti terreni erano condotti in affitto dal Signor [redacted] con contratto di affitto stipulato in data 01 Giugno 1998 e registrato a Pisa in data 18 Giugno 1998 al n. 4050, Serie 3, terminato il 31 Maggio 2009 e non rinnovato (allegato 3).

Terzo Lotto - Servitù: dal Certificato Ipotecario Speciale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano le seguenti servitù:

- dall'atto di permuta del Notaio Gambini Francesco del 19 Marzo 1998, Repertorio n. 41627, trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 24 Marzo 1998 ai nn. 3624/2555 con il quale [redacted] e [redacted] acquisiscono da [redacted] e da [redacted] il terreno identificato al N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 13, Particella 580, nella Sezione D - Ulteriori Informazioni risulta la seguente scrittura:

"I coniugi [redacted] e [redacted] hanno costituito a favore della confinante proprietà del figlio [redacted] e/o dello stesso e della nuora [redacted] servitù di passo con ogni mezzo sulla strada poderale esistente e che insiste sul Mappale 577 del Foglio 13. I Signori [redacted] e [redacted] hanno costituito a favore della confinante proprietà dei Signori [redacted] e [redacted], servitù di passo con ogni mezzo sulla esistente strada poderale distinta dalla Particella 573 del Foglio 13, i coniugi [redacted] e [redacted] si sono riservati a favore della loro confinante proprietà servitù di passo con ogni mezzo sulla strada poderale che insiste sul Mappale 575".

Occupazione: i beni di cui al Terzo Lotto escluso la Particella 695 (la Particella 695 costituente una piccola porzione dell'abitazione facente parte del Terzo Lotto è di proprietà del Signor [redacted]) risultano condotti in affitto dalla [redacted] con contratto di locazione ultranovennale stipulato a San Miniato in data 30 Maggio 2012. Registrato a San Miniato in data 04 Giugno 2012 al n. 1247, Serie 1T e trascritto a Pisa in data 05 Giugno 2012 al n. 6422 del Registro Particolare (allegato 2).

Il contratto sopra detto stabilisce che i Signori [redacted] e [redacted] hanno affittato alla Società "[redacted]" vari appezzamenti di terreno sul quale sono edificate serre, avanserre ed annessi oltre ad immobili individuati come fabbricati rurali, posti in San Giuliano Terme (Pi), Località Rigoli, lungo al Via Alcide De Gasperi, riportati nel Catasto Terreni al Foglio 13, con i seguenti ulteriori dati:

Particella 157, seminativo arborato, classe 1, di are 18 e centiare 60, R.D. €. 15,37, R.A. €. 8,65, di proprietà della Signora [REDACTED] e del Signor [REDACTED] in regime di comunione legale;

Particella 578, seminativo arborato, classe 2, di Ha. 1, are 01 e centiare 05, R.D. €. 57,41, R.A. €. 26,09, di proprietà del Signor [REDACTED]

Particella 602, Fabbicato Rurale, di are 04 e centiare 67, di proprietà del Signor [REDACTED];

Particella 603, Fabbicato Rurale, di centiare 98 di proprietà del Signor [REDACTED];

Particella 605, Fabbicato Rurale, di are 01 e centiare 96, di proprietà della Signora [REDACTED] e del Signor [REDACTED] in comunione legale;

Particella 606, seminativo arborato, classe 2, di are 55 e centiare 82, R.D. €. 31,71, R.A. €. 14,41, di proprietà della Signora [REDACTED] e del Signor [REDACTED] in comunione legale;

Particella 572, seminativo arborato, classe 2, di are 03 e centiare 15, R.D. €. 1,79, R.A. €. 0,81, di proprietà del Signor [REDACTED];

Particella 573, seminativo arborato, classe 2, di are 02 e centiare 45, R.D. €. 1,39, R.A. €. 0,63, di proprietà del Signor [REDACTED];

Particella 579, seminativo, classe 1, di are 05 e centiare 79, R.D. €. 4,78, R.A. €. 3,29, di proprietà di proprietà della Signora [REDACTED] e del Signor [REDACTED] in comunione legale;

Particella 580, seminativo, classe 1, di are 06 e centiare 89, R.D. €. 5,69, R.A. €. 3,91, di proprietà di proprietà della Signora [REDACTED] e del Signor [REDACTED] in comunione legale;