

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.

L'abitazione risulta abitata dalla Signora [REDACTED] e da uno dei suoi tre figli [REDACTED] con la propria figlia.

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

- servitù di passo con ogni mezzo nonché la servitù di interrare tubazioni ENEL, Gas, Telefono, Acqua, Fognature e quant'altro trascritta a Pisa in data

ASTE
e contro
GIUDIZIARIE.it

ai nn. 3371/1985 a favore di Enel Distribuzione S.P.A. e contro

servizi di passaggio di
2008 ai nn. 3372/1986 a f

2008 ai nn. 3372/1986 a favore di Enel Distribuzione S.P.A. e contro [REDACTED]

- Dall'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 risultano le seguenti ulteriori informazioni: "Appezzamenti di terreni agricoli posti in Comune di San Giuliano Terme, Frazione Arena Metato, Via F. Turati, accessibili dalla stessa tramite strada privata poderale oggetto della vendita, detti terreni formano un unico corpo ed hanno una superficie reale di Ha. 11.10.92. La parte venditrice garantisce che sui terreni venduti non gravano servitù di passo a favore di terzi, precisando, che esiste un callare che immette nella proprietà [REDACTED] vicino al confine con la proprietà [REDACTED]; dichiara che, per quanto a sua conoscenza, tale servitù non risulta legalmente costituita".

con contratto di locazione ultranovennale trascritto a Pisa in data 05 Giugno 2012 ai nn. 8801/6423 (allegato 2).

Il contratto sopra detto stipulato in data 30 Maggio 2012 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di San Miniato in data 04 Giugno 2012 al n. 1248. Serie

IT, stabilisce che i Signori [redacted] e [redacted] hanno affittato alla Società "[redacted]" vari appezzamenti di terreno sul quale sono edificate serre, avanserre ed annessi, posti in San Giuliano Terme (Pi), Frazione Arena Metato, lungo al Via Filippo Turati, riportati nel Catasto Fabbricati intestati a "[redacted]", proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni con [redacted], [redacted] proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni con [redacted], al Foglio 36 con i seguenti ulteriori dati:

Particella 728, Categoria D/1 (cabina elettrica);

Particella 767, Sub. 2, in Corso di Costruzione (fabbricato strumentale adibito ad uffici e locali laboratorio);

Particella 767, Sub. 3, Categoria D/10 (locali avanserre e serre di Produzione);

Particella 767, Sub. 4, Categoria D/10 (serra di produzione);

Particella 767, Sub. 6, Categoria D/1 (cabina elettrica);

Particella 767, Sub. 7, Lastricato Solare;

Particella 767, Sub. 8, Lastricato Solare;

Particella 767, Sub. 5, (in parte) Bene Comune non Censibile.

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 €. 28.000,00 annui. Per quanto riguarda il

superficie di mq. 2.500 circa facente parte di una maggior superficie rappresentata dalla Particella n. 286 del Foglio 36 (allo stato attuale Particella 767, Sub. 5 - Bene Comune non Censibile sempre del Foglio 36), posta in Arena Metato (allegato 4). La durata del contratto è a tempo indeterminato e potrà essere rescinto dal Comodante ai sensi dell'art 1810 del Codice Civile. Tale contratto è stato trasferito, secondo i termini e le condizioni originarie, alla società [REDACTED] (allegato 4).

Su tale porzione di terreno viene coltivato un frutteto di actinidia (altrimenti conosciuta come "kiwi") disposto a filari di circa Ha. 02.50.00.

Sono stati rilevati anche i seguenti ulteriori contratti:

- Contratto di locazione del 28 Febbraio 2011 registrato a Pisa Marzo 2011 registrato a Pisa il 21 Marzo 2011 (Modello 69, Serie 3, Numero 001950) con il quale l'[REDACTED] ha concesso in locazione ai sensi della Legge 392/78) alla P11-POT S.R.L. porzione (mq. 448) dell'immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 36 dalla Particella 767, Sub. 3.

La durata della locazione è di anni tre (3) con decorrenza dal 01 Marzo 2001 al 28 Febbraio 2014 con facoltà di recesso anticipato del conduttore.

Il contratto è scaduto e non è stato rinnovato.

- Contratto di Affitto di Azienda del 05 Aprile 2012 registrato a Viareggio il 24 Aprile 2012 (Modello Telematico, Serie 1T, 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 Pacini Maurizio 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.

7) "Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:

- a) domande giudiziali e sequestri;
- b) atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti alle edificabilità o diritti di prelazione;
- c) convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;

- d) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione)".

Primo Lotto - I beni oggetto di esecuzione di cui al Primo Lotto sono rappresentati da terreni e fabbricati su cui non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente.

Dal Certificato Ipotecario Speciale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano i seguenti Atti Unilaterali d'Obbligo Edilizio riguardanti i terreni ed i fabbricati di cui al presente Primo Lotto:

- Atto Unilaterale d'Obbligo trascritto a Pisa in data 13 Giugno 1983 ai nn. 6252/4542 a favore del Comune di San Giuliano Terme e contro [REDACTED] a seguito di presentazione di un "Piano Pluriennale di Utilizzazione Aziendale" ai sensi della L.R.T. 07 Settembre 1977, n. 71 per la realizzazione di una costruzione ad uso agricolo con caratteristiche di serra con annesso capannone. La durata della presente convenzione è di 10 (dieci) anni a partire dalla data del rilascio della concessione (Concessione Edilizia n. 196 del 25 Giugno 1983 e Concessione Edilizia n. 350 del 27 Dicembre 1983 - Variante alla Concessione Edilizia n. 196 del 25 Giugno 1983).

- Atto Unilaterale d'Obbligo trascritto a Pisa in data 23 Febbraio 1988 (Nota di Trascrizione Variata in data 15 Ottobre 2002) ai nn. 2525/1674 a favore del Comune di San Giuliano Terme e contro [REDACTED] a seguito di presentazione di un "Piano Pluriennale di Utilizzazione Aziendale" ai sensi

dell'art. 2 della L.R.T. 19 Febbraio 1979, n. 10 e successive modificazioni per la realizzazione di due costruzioni ad uso agricolo di mq. 408 con caratteristiche di tettoia per ricovero attrezzature e capannone a servizio dell'Azienda. La durata della presente convenzione è di 10 (dieci anni) a partire dalla data del suddetto atto (05 Febbraio 1988) [Concessione Edilizia n. 103 del 17 Marzo 1988 e Concessione Edilizia n. 415 del 05 Ottobre 1990 - Variante alla Concessione Edilizia n. 103 del 17 Marzo 1988 (capannone) - Concessione Edilizi n. 104 del 17 Marzo 1988 e Variante presentata con Pratica Edilizia n. 666 del 1990 (tettoia)].

- Atto Unilaterale d'Obbligo trascritto a Pisa in data 11 Dicembre 1990 (Nota di Trascrizione Variata in data 27 Aprile 2002) ai nn. 16718/11301 a favore del Comune di San Giuliano Terme e contro [REDACTED] e [REDACTED] a seguito di presentazione di un "Piano Pluriennale di Utilizzazione Aziendale" ai sensi dell'arte. 2 della L.R.T. 19 Febbraio 1979, n. 10 e successive modificazioni per la realizzazione di una costruzione ad uso agricolo con caratteristiche di casa colonica. La durata della presente convenzione è di 10 (dieci) anni a partire dalla data del rilascio della concessione (il presente Atto Unilaterale d'Obbligo si riferisce ai terreni rappresentati dalle Particelle 515 e 196 del Foglio 13 N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme).

- Atto Unilaterale d'Obbligo trascritto a Pisa in data 03 Novembre 1993 ai nn. 11826/7521 a favore del Comune di San Giuliano Terme e contro [REDACTED] e [REDACTED] a seguito di presentazione di un "Piano Pluriennale di Utilizzazione Aziendale" ai sensi della L.R.T. 19 Febbraio 1979, n. 10 e successive modificazioni per la realizzazione di una costruzione ad uso agricolo con caratteristiche di ricovero. La durata della presente convenzione è di 10

(dieci) anni a partire dalla data del rilascio della concessione (Concessione Edilizia n. 449 dell'11 Dicembre 1993) (il presente Atto Unilaterale d'Obbligo si riferisce ai terreni rappresentati dalle Particelle 468, 528 e 196 del Foglio 13 N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme).

- Atto Unilaterale d'Obbligo trascritto a Pisa in data 02 Dicembre 1993 (Nota di Trascrizione Variata in data 27 Settembre 2001) ai nn. 13182/8442 a favore del Comune di San Giuliano Terme e contro [REDACTED] e [REDACTED] a seguito di presentazione di un "Piano Pluriennale di Utilizzazione Aziendale" ai sensi dell'art. 2 della L.R.T. 19 Febbraio 1979, n. 10 e successive modificazioni per la realizzazione di una costruzione ad uso di abitazione e ricovero mezzi e con caratteristiche di fabbricato rurale. La durata della presente convenzione è di 10 (dieci) anni a partire dalla data del rilascio della concessione (il presente Atto Unilaterale d'Obbligo si riferisce ai terreni rappresentati dalle Particelle 468, 528 e 196 del Foglio 13 N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme).

Si fa presente che allo stato attuale, vista la durata delle convenzioni corrispondente ad anni 10 (dieci), gli Atti d'Obbligo sopra elencati risultano scaduti.

Secondo Lotto - I beni oggetto di esecuzione di cui al Secondo Lotto sono rappresentati da terreni e fabbricati su cui non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente.

Dal Certificato Ipotecario Speciale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano i seguenti Atti

Unilaterali d'Obbligo Edilizio riguardanti i terreni ed i fabbricati di cui al presente Secondo Lotto:

- Atto Unilaterale d'Obbligo trascritto a Pisa in data 11 Dicembre 1990 (Nota di Trascrizione Variata in data 27 Aprile 2002) ai nn. 16717/11300 a favore del Comune di San Giuliano Terme e contro [REDACTED] e [REDACTED] a seguito di presentazione di un "Piano Pluriennale di Utilizzazione Aziendale" ai sensi dell'art. 2 della L.R.T. 19 Febbraio 1979, n. 10 per la realizzazione di una costruzione ad uso agricolo con caratteristiche di casa colonica. La durata della presente convenzione è di 10 (dieci) anni a partire dalla data del rilascio della concessione.

- Atto Unilaterale d'Obbligo trascritto a Pisa in data 11 Dicembre 1990 (Nota di Trascrizione Variata in data 27 Aprile 2002) ai nn. 16718/11301 a favore del Comune di San Giuliano Terme e contro [REDACTED] e [REDACTED] a seguito di presentazione di un "Piano Pluriennale di Utilizzazione Aziendale" ai sensi della L.R.T. 19 Febbraio 1979, n. 10 e successive modificazioni per la realizzazione di una costruzione ad uso agricolo con caratteristiche di casa colonica. La durata della presente convenzione è di 10 (dieci) anni a partire dalla data del rilascio della concessione (il presente Atto Unilaterale d'Obbligo si riferisce ai terreni rappresentati dalle Particelle 515 e 196 del Foglio 13 N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme).

- Atto Unilaterale d'Obbligo trascritto a Pisa in data 03 Novembre 1993 ai nn. 11825/7520 a favore del Comune di San Giuliano Terme e contro [REDACTED] e [REDACTED] a seguito di presentazione di un "Piano Pluriennale di Utilizzazione Aziendale" ai sensi dell'art. 2 della L.R.T.

19 Febbraio 1979, n. 10 per la realizzazione di una costruzione ad uso centro vendita di prodotti agricoli di mc. 264 e con caratteristiche di fabbricato rurale. La durata della presente convenzione è di 10 (dieci) anni a partire dalla data del rilascio della concessione.

- Atto Unilaterale d'Obbligo trascritto a Pisa in data 13 Gennaio 1995 (Nota di Trascrizione Variata in data 13 Aprile 2000) ai nn. 518/369 a favore del Comune di San Giuliano Terme e contro [REDACTED] e [REDACTED] a seguito di presentazione di un "Piano Pluriennale di Utilizzazione Aziendale" ai sensi dell'art 2 della L.R.T. 10 Febbraio 1979, n. 10 per la realizzazione di costruzioni ad uso di abitazioni coloniche di mc. 1796 e con caratteristiche di abitazione. La durata della presente convenzione è di 10 (dieci) anni a partire dalla data del rilascio della concessione.

Si fa presente che i fabbricati relativi ai suddetti Atti d'Obbligo non ricadono sui terreni identificati dalle Particelle facenti parte del Secondo Lotto, ma tali terreni sono stati conteggiati per calcolare la quota di pertinenza sulla cui capacità produttiva sono stati dimensionati gli edifici rurali e gli annessi realizzati. Comunque allo stato attuale, vista la durata delle convenzioni corrispondente ad anni 10 (dieci), gli Atti d'Obbligo sopra elencati risultano scaduti.

Terzo Lotto - I beni oggetto di esecuzione di cui al Terzo Lotto sono rappresentati da terreni e fabbricati su cui non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente.

Dal Certificato Ipotecario Speciale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle

Entrate di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano i seguenti Atti Unilaterali d'Obbligo Edilizio riguardanti i terreni ed i fabbricati di cui al presente Terzo Lotto:

- Atto Unilaterale d'Obbligo trascritto a Pisa in data 11 Dicembre 1990 (Nota di Trascrizione Variata in data 27 Aprile 2002) ai nn. 16718/11301 a favore del Comune di San Giuliano Terme e contro [REDACTED] e [REDACTED] a seguito di presentazione di un "Piano Pluriennale di Utilizzazione Aziendale" ai sensi dell'art. 2 della L.R.T. 19 Febbraio 1979, n. 10 e successive modificazioni per la realizzazione di una costruzione ad uso agricolo con caratteristiche di casa colonica. La durata della presente convenzione è di 10 (dieci) anni a partire dalla data del rilascio della concessione.

- Atto Unilaterale d'Obbligo trascritto a Pisa in data 03 Novembre 1993 ai nn. 11826/7521 a favore del Comune di San Giuliano Terme e contro [REDACTED] e [REDACTED] a seguito di presentazione di un "Piano Pluriennale di Utilizzazione Aziendale" ai sensi dell'art. 2 della L.R.T. 19 Febbraio 1979, n. 10 e successive modificazioni per la realizzazione di una costruzione ad uso agricolo con caratteristiche di ricovero. La durata della presente convenzione è di 10 (dieci) anni a partire dalla data del rilascio della concessione (Concessione Edilizia n. 449 dell'11 Dicembre 1993) (il presente Atto Unilaterale d'Obbligo si riferisce ai terreni rappresentati dalle Particelle 468, 528 e 196 del Foglio 13 N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme).

- Atto Unilaterale d'Obbligo trascritto a Pisa in data 02 Dicembre 1993 ai nn. 13182/8442 (Nota di Trascrizione Variata in data 27 Settembre 2001) a favore del Comune di San Giuliano Terme e contro [REDACTED] e [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

■ a seguito di presentazione di un "Piano Pluriennale di Utilizzazione Aziendale" ai sensi dell'art. 2 della L.R.T. 19 Febbraio 1979, n. 10 e successive modificazioni per la realizzazione di una costruzione ad uso di abitazione e ricovero mezzi e con caratteristiche di fabbricato rurale. La durata della presente convenzione è di 10 (dieci) anni a partire dalla data del rilascio della concessione (il presente Atto Unilaterale d'Obbligo si riferisce ai terreni rappresentati dalle Particelle 468, 528 e 196 del Foglio 13 N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme).

Si fa presente che allo stato attuale, vista la durata delle convenzioni corrispondente ad anni 10 (dieci), gli Atti d'Obbligo sopra elencati risultano scaduti.

Quarto Lotto - I beni oggetto di esecuzione di cui al Quarto Lotto sono rappresentati da terreni e fabbricati su cui non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente.

Dal Certificato Ipotecario Speciale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari risulta il seguente Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio riguardante i terreni ed i fabbricati di cui al present Quarto Lotto:

- Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio trascritto a Pisa in data 20 Aprile 2006 ai nn. 9011/5350 a favore del Comune di San Giuliano Terme e contro ■

■ e ■ a seguito di presentazione ai sensi della L.R.T. n. 64/95 modificata dalla L.R.T. n. 25/97 di un Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale ai fini della realizzazione di una nuova struttura serricola di produzione ortovivaistiche con annessi magazzini di lavorazione e locali

uffici ed accessori in Località Arena Metato Via Fratelli Turati.
L'atto d'obbligo prevede che la destinazione agricola degli edifici rurali necessari allo svolgimento dell'attività agricola non può essere modificata per almeno venti anni dalla loro ultimazione, che gli edifici e le loro superfici fondiariale alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti non possono essere alienati separatamente e che nel caso di cessazione dell'utilizzo delle serre per attività agricola queste dovranno essere smantellate (con allontanamento del materiale di demolizione) entro tre anni dalla data di cessazione dell'attività. La durata dell'atto unilaterale d'obbligo è di 10 (dieci) anni (art. 4, comma 4 L.R.T. n. 25/97).

8) "Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli, pregiudizievoli (es. ipoteche, pignoramenti) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; per quanto riguarda le ipoteche indichi il nome del creditore, l'entità del credito ed il domicilio eletto".

Primo Lotto, Secondo Lotto, Terzo Lotto e Quarto Lotto - Dalla Relazione Notarile rilasciata dal Notaio Dott. Maria Landolfo di Castel Volturno (Ce) e dal Certificato Ipotecario Speciale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare depositati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari risulta che i beni pignorati sono gravati dalle seguenti ipoteche:

- 1) Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Pisa il 06 Agosto 2013 ai nn. 12490/1930 emesso dal Tribunale di Verona il 13 Luglio 2013 per €. 25,000,00 a garanzia di €. 15.094,25 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] la quale

elegge domicilio in [REDACTED] e Contro [REDACTED]
nato in [REDACTED] gravante sugli immobili identificati al
Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 13 Particelle
572, 573, 693, nonché contro [REDACTED] sulla quota di 1/2 (un mezzo) di
piena proprietà sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di
San Giuliano Terme al Foglio 36 Particelle 728, 767 Sub. 2, 767 Sub. 6,
767 Sub. 7 e 767 Sub. 8.

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso la
Conservatoria di Pisa il 25 Luglio 2013 ai nn. 11373/1787 emesso dal Tribunale
di Treviso il 26 Ottobre 2012 per €. 36.000,00 a garanzia di €. 28.136,15 a
favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] la quale elegge domicilio in [REDACTED]
[REDACTED] e contro [REDACTED] nato in [REDACTED]
[REDACTED] gravante sugli immobili identificati al Catasto Terreni del
Comune di San Giuliano Terme al Foglio 13, Particelle 572, 573, 578, 602 e
603, nonché contro [REDACTED] sulla quota di 1/2 (un mezzo) di piena
proprietà sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme
al Foglio 13, Particelle 157, 579, 580, 605, 606 e 607, l'immobile al Catasto
Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 36, Particelle 728,
767 Sub. 2, 767 Sub. 3, 767 Sub. 4, 767 Sub. 6, 767 Sub. 7 e 767 Sub. 8.

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso la
Conservatoria di Pisa il 10 Giugno 2013 ai nn. 8553/1374 emesso dal
Tribunale di Pisa il 16 Febbraio 2013 per €. 13.559,40 a garanzia di
€. 11.159,40 a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il
quale elegge domicilio in [REDACTED] presso lo studio dell'Avvocato [REDACTED]
posto in [REDACTED] e contro [REDACTED] gravante

sugli immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 13, Particelle 572 e 573, nonché contro [REDACTED] gravante sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 36, Particelle 728, 767 Sub. 2, 767 Sub. 6, 767 Sub. 7 e 767 Sub. 8,

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Pisa il 20 Marzo 2013 ai nn. 4263/669 emesso dal Tribunale di Bolzano il 22 Ottobre 2012 per €. 15.000,00 a garanzia di €. 11.450,56 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] la quale elegge domicilio in [REDACTED] presso lo studio dell'Avvocato [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sulla quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 36 Particelle 728, 767 Sub. 2, 767 Sub. 6, 767 Sub. 7 e 767 Sub. 8, nonché contro [REDACTED] gravante sugli Immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 13, Particelle 572 e 573.

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Pisa il 27 Luglio 2012 ai nn. 12190/1744 emesso dal Tribunale di Pistoia il 02 Maggio 2012 per €. 25.000,00 a garanzia di €. 18.876,00 a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il quale elegge domicilio in [REDACTED] presso lo studio dell'Avvocato [REDACTED] e Contro [REDACTED] gravante sugli immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 13, Particelle 572, 573, 578, 602, e 603 nonché contro [REDACTED] gravante sulla quota di 1/2 (un mezzo) di

piena proprietà sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 13, Particelle 157, 579, 580, 605, 606, 607; Foglio 36 Particelle 727, 728, al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 36, Particelle 728, 767 Sub. 2, 767 Sub. 3, 767 Sub. 4, 767 Sub. 6, 767 Sub. 7 e 767 Sub. 8.

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Pisa il 07 Maggio 2012 ai nn. 7174/1018 emesso dal Tribunale di Ferrara il 16 Marzo 2012 per €. 86.550,43 a garanzia di €. 64.617,59 a favore del [REDACTED] quale liquidatore Giudiziale nominato nella procedura di concordato preventivo di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] il quale elegge domicilio in [REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] alla [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] gravante sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 13, Particelle 572, 573, 578, 602 e 603 nonché contro [REDACTED] [REDACTED] gravante sulla quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 13, Particelle 157, 579, 580, 605, 606, 607; Foglio 36, Particella 728; al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 36, Particelle 728, 767 Sub. 2, 767 Sub. 3, 767 Sub. 4, 767 Sub. 6, 767 Sub. 7 e 767 Sub. 8.

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Pisa il 24 Gennaio 2012 ai nn. 1358/167 emesso dal Tribunale di Empoli il 20 Gennaio 2012 per €. 125.000,00 a garanzia di €. 113.291,48 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] la quale elegge domicilio in [REDACTED] e contro [REDACTED]

nato a [REDACTED] gravante sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 13, Particelle 572, 573, 578, 602 e 603 nonché contro [REDACTED] gravante sulla quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 13, Particelle 157, 579, 580, 605, 606, 607; Foglio 36, Particelle 727, 728; al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 36, Particelle 728, 767 Sub. 2, 767 Sub. 3, 767 Sub. 4, 767 Sub. 6, 767 Sub. 7 e 767 Sub. 8.

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Pisa l'11 Febbraio 2009 ai nn. 2676/420 atto notarile pubblico per Notaio Gambini Francesco (Pisa) del 10 Febbraio 2009, Repertorio n. 53800/26254, per €. 3.000.000,00 a garanzia di un mutuo di €. 1.500.000,00 a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] gravante sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 13, Particelle 572, 573, 578, 602 e 603 nonché contro [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] gravante sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 13 Particelle 157, 579, 580, 605, 606, 607; Foglio 36, Particelle 635, 714, 727, 728, 745, 746 ed al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 36, Particella 728, nonché contro [REDACTED] nato a [REDACTED] gravante sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 13, Particelle 154, 515 e 600, nonché Contro [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] gravante sull'immobile al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 13, Particella 105.

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria di Pisa in data 11 Febbraio 2009 ai nn. 2676/419 atto notarile pubblico per Notaio Gambini Francesco (Pisa) del 10 Febbraio 2009, Repertorio n. 53799/26253, per €. 3.000.000,00 a garanzia di un mutuo di €. 1.500.000,00 a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] la quale elegge domicilio in [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] gravante sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 13, Particelle 572, 573, 578, 602 e 603 nonché contro [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] gravante sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 13 Particelle 157, 579, 580, 605, 606, 607; Foglio 36, Particelle 635, 714, 727, 728, 745, 746 ed al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 36, Particella 728, nonché contro [REDACTED] nato a [REDACTED] gravante sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 13, Particelle 154, 515 e 600, nonché Contro [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] gravante sull'immobile al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 13, Particella 105.

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Pisa il 29 Novembre 2007 ai nn. 28371/7280 atto notarile pubblico per Notaio Gambini Francesco (Pisa) del 22 Novembre 2007, Repertorio n. 52588/25391, per €. 1.600.000,00 a garanzia di un mutuo di €. 800.000,00 a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] la quale elegge domicilio in [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

██████████ e contro ██████████ nato a ██████████
██████████ gravante sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di San
Giuliano Terme nel Foglio 13, Particelle 572, 573, 578, 602 e 603 nonché
contro ██████████ e ██████████ nata a ██████████
gravante sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme
nel Foglio 13 Particelle 605, 606, 607; Foglio 36, Particelle 286, 635, e 713
nonché contro ██████████ nato a ██████████ gravante
sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel
Foglio 13, Particelle 154, 515, nonché Contro ██████████ e ██████████
nata a ██████████ gravante sull'immobile al Catasto
Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 13, Particella 105.

A margine della detta ipoteca risulta annotamento del 12 Ottobre 2009 ai
nn. 20049/4282 scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio
Gunnella Antonio (Firenze) del 18 Maggio 2009, Repertorio n. 27468/10819
con il quale viene liberato il terreno al Foglio 36 della Particella 745 (derivante
dalla Particella 286).

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta
presso la Conservatoria di Pisa il 13 Maggio 2005 ai nn. 10409/2296 atto
notarile pubblico per Notaio Gambini Francesco (Pisa) del 06 Maggio 2005,
Repertorio 49950/23483, per €. 5.400.000,00 a garanzia di un mutuo di
€. 2.700.000,00 a favore di ██████████
con sede in ██████████ la quale elegge domicilio in ██████████
██████████ e contro ██████████ nato a ██████████
gravante sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme
nel Foglio 13, Particelle 572, 573, 578, 602 e 603 nonché contro ██████████

ASTE GIUDIZIARIE.it

██████████ e ██████████ nata a ██████████ gravante sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 13 Particelle 605, 606, 607; Foglio 36, Particelle 286, 635, 636 nonché contro ██████████ nato a ██████████ gravante sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 13, Particelle 154 e 515, nonché contro ██████████ e ██████████ nata a ██████████ ██████████ gravante sull'immobile al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 13, Particella 105.

A margine della detta ipoteca risulta annotamento del 23 Maggio 2008 ai nn. 11609/2078 scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Gunnella Antonio (Firenze) del 12 Febbraio 2008, Repertorio n. 26469/10119 con il quale viene liberato il terreno al Foglio 36, Particella 714 (derivante dalla Particella 636).

A margine della detta ipoteca risulta annotamento del 12 Ottobre 2009 ai nn. 20050/4283 scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Gunnella Antonio (Firenze) del 18 Maggio 2009, Repertorio n. 27468/10819 con il quale viene liberato il terreno al Foglio 36, Particella 745 (derivante dalla Particella 286).

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria di Pisa il 13 Maggio 2005 ai nn. 10409/2295 atto notarile pubblico per Notaio Gambini Francesco (Pisa) del 06 Maggio 2005, Repertorio n. 49949/23482, per €. 2.000.000,00 a garanzia di €. 1.000.000,00 a favore di ██████████, con sede in ██████████ la quale elegge domicilio in ██████████ e contro ██████████ ██████████ gravante sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di

San Giuliano Terme nel Foglio 13, Particelle 572, 573, 578, 602 e 603 nonché contro [REDACTED] e [REDACTED] gravante sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 13 Particelle 605, 606, 607; Foglio 36, Particelle 286, 635, 636 nonché contro [REDACTED] gravante sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 13, Particelle 154 e 515, nonché contro [REDACTED] e [REDACTED] gravante sull'immobile al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 13, Particella 105.

A margine della detta ipoteca risulta annotamento del 10 Giugno 2008 ai nn. 12807/2259 scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Gambini Francesco (Pisa) del 03 Marzo 2008, Repertorio n. 52906/25620 con il quale viene liberato il terreno al Foglio 36, Particella 714 (derivante dalla Particella 636).

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Pisa il 05 Giugno 1997 ai nn. 7505/1210 atto notarile pubblico per Notaio Gambini Francesco (Pisa) del 02 Giugno 1997, Repertorio n. 40584, per L. 358.000.000 a garanzia di un mutuo di L. 179.000.000 contro [REDACTED] e [REDACTED] a favore della [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] la quale elegge domicilio in [REDACTED] gravante sull'immobile al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 13, Particella 606.

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Pisa il 08 Gennaio 1996 ai nn. 352/64 atto notarile pubblico per Notaio Francesco Gambini (Pisa) del 22 Dicembre 1995, Repertorio n. 38580, per L. 480.000.000 a garanzia di un mutuo di

L. 160.000.000 contro [redacted] a favore di [redacted]
[redacted] con sede in [redacted] il quale elegge domicilio in [redacted]
[redacted] gravante sull'immobile al Catasto Terreni del Comune
di San Giuliano Terme nel Foglio 13, Particella 196.

Inoltre i beni sono colpito dai seguenti pignoramenti:

- Verbale di Pignoramento Immobili trascritto presso la Conservatoria di Pisa il
02 Dicembre 2013 ai nn. 17418/12236 emesso dal Tribunale di Pisa e notificato
il 17 Settembre 2013 a favore di [redacted] con sede in [redacted] e
contro [redacted] nato in [redacted] gravante sugli
immobili al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 13,
Particelle 572, 573, 578, 602 e 603 nonché contro [redacted] e [redacted]
[redacted] nata a [redacted] sugli immobili al Catasto Terreni del
Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 13 Particelle 157, 579, 580, 605,
606, 607; Foglio 36, Particelle 635, 714, 727, 728, 745, 746 ed al Catasto
Fabbricati Foglio 36, Particella 728, nonché contro [redacted] nato a
[redacted] gravante sugli immobili al Catasto Terreni del
Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 13, Particelle 154, 515 e 600,
nonché contro [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted]
[redacted] gravante sull'immobile al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano
Terme nel Foglio 13, Particella 105.

- Verbale di Pignoramento Immobili trascritto presso la Conservatoria di
Pisa il 24 Settembre 2013 ai nn. 14146/9972 emesso dal Tribunale di Pisa e
notificato il 14 Settembre 2013 a favore di [redacted]
[redacted] con sede in [redacted] la quale elegge domicilio presso
lo studio dell'avvocato [redacted] e contro

ASTE GIUDIZIARIE.it

██████ nato in ██████ gravante sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 13, Particelle 572, 573, 578, 602, e 603 nonché contro ██████ e ██████ nata a ██████ sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme Foglio 13, Particelle 157, 579, 580, 605, 606, 607, Foglio 36, Particelle 635, 714, 727, 728, 745, 746 e l'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 36, Particella 728, nonché contro ██████ nato a ██████ ██████ sugli immobili al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 13, Particelle 154, 515 e 600, nonché contro ██████ sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 13, Particella 105.

- Verbale di Pignoramento Immobili trascritto presso la Conservatoria di Pisa il 01 Febbraio 2013 ai nn. 1666/1156 emesso dal Tribunale di Pisa e notificato il 29 Novembre 2012 a favore della ██████ con sede in ██████ la quale elegge domicilio in ██████ e contro ██████ ██████ gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 36, Particelle 767 Sub. 3 e 767, Sub. 4.

9) "Verifichi la validità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU. Ove consti l'esistenza di opere abusive si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi".

Primo Lotto - I beni di cui al Primo Lotto sono rappresentati da un appezzamento di terreno di forma irregolare della superficie di Ha. 01.83.08 posto in Comune di San Giuliano Terme, Località Rigoli, Via De Gasperi con sovrastanti serre ed annessi. I fabbricati sopra detti sono stati realizzati all'incirca tra la prima metà degli anni '80 e la seconda metà degli anni '90 a seguito dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di San Giuliano Terme:

- Concessione Edilizia n. 196 del 25 Giugno 1983 (Pratica Edilizia n. 208/1983)
- Costruzione di una Serra Fissa e Capannone per Lavorazione Ortaggi.
- Concessione Edilizia n. 350 del 27 Dicembre 1983 (Pratica Edilizia n. 673/1983) - Realizzazione Serre con Capo Serre (Variante alla Concessione Edilizia n. 196 del 25 Giugno 1983).
- Pratica Edilizia n. 805/1986 - Intervento ai Sensi dell'art. 26 della Legge n. 47/85.
- Concessione Edilizia n. 101 del 16 Marzo 1987 (Pratica Edilizia n. 1057/1986) - Variazione di Prospetto per l'Apertura di Porta e di Luci di Areazione al Locale Caldaia Realizzato all'Interno di Capannone-Serra.
- Concessione Edilizia n. 103 del 17 Marzo 1988 (Pratica Edilizia n. 1180/1987) - Ampliamento di Magazzino per la Lavorazione di Ortaggi.
- Concessione Edilizia n. 415 del 05 Ottobre 1990 (Pratica Edilizia n. 1674/1989) - Variante alla Concessione Edilizia n. 103 del 17 Marzo 1988.
- Pratica Edilizia n. 1181/1987 - Concessione Edilizia n. 104 del 17 Marzo 1988 - Realizzazione Tettoia per Ricovero Attrezzi Agricoli.
- Pratica Edilizia n. 666/1990 - Variante alla Concessione Edilizia n. 104 del 17 Marzo 1988.

- Concessione Edilizia n. 449 dell'11 Dicembre 1993 (Pratica Edilizia n. 1522/1992 e Pratica Edilizia n. 407/1993) - Realizzazione Tettoia Metallica di Collegamento Funzionale tra Serre.

- Pratica Edilizia n. 935/1994 del 28 Luglio 1994 - Intervento ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85 a l'abbricato ad Uso Magazzino: Costruzione di vano da adibire a deposito presidi sanitari impiegati nella coltivazione delle piante.

- Pratica Edilizia n. 1087/1997 - Realizzazione Pavimentazione per Collegamento Funzionale tra Serre.

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. CS/01921 del 29 Giugno 1999 - Pratica Condono n. COND/5680 ai Sensi della L. 47/85 - Tamponamento di Tettoia Esistente per Ricovero Attrezzi Agricoli ed Opere Interne Conseguenziali.

- Pratica Edilizia n. 644/2003 - Installazione di Capannone ed Ampliamento con Sopraelevazione del Fabbricato (Archiviata a Seguito di Comunicazione dell'11 Agosto 2004, Protocollo Generale n. 30220).

Si fa presente che non sono state rintracciate le dichiarazioni di agibilità relative ai fabbricati realizzati con le Pratiche Edilizie sopra elencate.

Durante i sopralluoghi effettuati alla presenza del Signor [REDACTED] è stata rilevata l'esistenza dei seguenti manufatti realizzati senza le necessarie autorizzazioni come dichiarato anche dallo stesso esecutato:

- 1) sulla Particella 693 nella porzione del terreno della superficie di circa Ha. 00,18,60 priva di strutture serricole, posta ad est rispetto al primo complesso di serre, è stata realizzato, in prossimità del confine con la ferrovia e con la Particella 429, un piccolo ricovero attrezzi in legno della

- 7) Sul fronte nord della prima serra a due navate posta ad est facente parte del primo gruppo di due serre sono state realizzate, in corrispondenza dell'accesso e dell'uscita allo spazio vendita, due tettoie con copertura in plastica trasparente poggianti su pali di metallo zincato (allegato 23).

- 8) Sul fronte ovest del locale magazzino e vani tecnici e prospiciente al viale di accesso al fabbricato abitativo di cui al Terzo Lotto, è stata realizzata una tettoia per ricovero auto della superficie di circa mq. 30 lordi poggianti su colonnine in mattoni e con un ripostiglio posteriore con pareti e tetto in legno della superficie di circa mq. 12 lordi a cui si accede tramite una porta in legno (allegati 14 e 23).

Per quanto riguarda i manufatti di cui al punto - 1), - 2) realizzati senza le necessarie autorizzazioni, per le loro caratteristiche e la loro natura precaria, ed in base a quanto stabilito dall'art 50, comma 5 del regolamento Edilizio Unificato 2012, si ritengono non sanabili e dovranno essere rimossi.

Per quanto riguarda la tettoia descritta al punto - 3) ed i locali ad uso uffici ed il piccolo servizio igienico di cui al punto - 4) e lo spazio destinato ad avanserra di cui al punto - 5) realizzati anch'essi senza le necessarie autorizzazioni, in quanto trattasi nel primo caso di tettoia utilizzata per le attività svolte in Azienda e nel secondo e terzo caso di modifiche interne al capannone ad uso magazzino-uffici e ad una serra, si ritiene che possano essere sanati ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n. 65 del 10 Novembre 2014, ma per procedere alla loro eventuale regolarizzazione, poiché i beni ricadono in zona agricola e trattandosi di un'Azienda Agricola, probabilmente occorrerà presentare al Comune di San Giuliano Terme anche un Programma Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi

degli artt. artt. 73 e 74 della Legge Regionale n. 65 del 10 Novembre 2014, sempre che sia accertata in sede di sanatoria la doppia conformità alla documentazione urbanistico-edilizia comunale al momento della realizzazione delle opere difformi ed al momento della presentazione al Comune della sanatoria stessa. Lo stesso intervento si ritiene possa essere messo in atto per procedere all'eventuale regolarizzazione delle tettoie di cui al punto - 6) ed al punto - 7).

Per quanto riguarda la tettoia per ricovero auto con un ripostiglio posteriore, anch'essa realizzata senza le necessarie autorizzazioni, in quanto trattasi di ricovero auto posto sulla Particella 693 ma raggiungibile soltanto dalla strada di accesso al fabbricato abitativo di cui al Terzo Lotto, si ritiene che si debba procedere al frazionamento catastale della porzione della Particella 693 su cui insiste il manufatto e all'accatastamento come unità immobiliare adibita a ricovero auto e procedere contestualmente alla richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n. 65 del 10 Novembre 2014, sempre che sia accertata in sede di sanatoria la doppia conformità alla documentazione urbanistico-edilizia comunale al momento della realizzazione delle opere difformi ed al momento della presentazione al Comune della sanatoria stessa.

Le sanzioni amministrative relative all'eventuale sanatoria delle difformità sopra dette saranno determinate dal Comune ai sensi del comma 6 dell'art. 209 della Legge Regionale n. 65 del 10 Novembre 2014. Per la sanatoria delle difformità sopra dette e per quelle non palesi che possono essere presenti tenuto conto del fatto che i fabbricati sono di vecchia realizzazione e che sono stati oggetto di numerose pratiche edilizie e per mettere in ripristino

le opere eventualmente non sanabili, si ritiene di applicare un deprezzamento del valore dei beni pari al 5% precisando che il suddetto deprezzamento, oltre agli oneri derivanti dalla regolarizzazione urbanistica dei beni e delle spese tecniche, tiene conto della conseguente minore appetibilità del bene stesso. Inoltre dopo l'esito delle eventuali pratiche edilizie di sanatoria dovranno essere presentate nuove planimetrie catastali per regolarizzare le variazioni intervenute.

Si fa presente che la sanatoria delle difformità sopra descritte sarà comunque possibile solo previa presentazione da parte del richiedente avente titolo di apposita istanza presentata al preposto Ufficio del Comune di San Giuliano Terme il quale dovrà procedere successivamente alla eventuale approvazione.

Si precisa che per verificare le superfici e le caratteristiche dei terreni e per alcune misurazioni delle strutture presenti, oltre alle misure e alle verifiche eseguite al momento dei sopralluoghi, è stato utilizzato il sistema WebGis Geoscopio della Regione Toscana.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Giuliano Terme in data 16 Giugno 2015 (allegato 22) si evince che i beni censiti al N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme, nel Foglio 13, Particella 693 (allegato 16) hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **In parte:** Zone agricole speciali (Zone E3) - art. 26 N.T.A. Piano Particolareggiato Comp. 33b Sistema Ambientale.
- **In parte:** Zone agricole speciali (Zone E3) - art. 26 N.T.A. Piano Particolareggiato Comp. 33b Sistema Ambientale con area di protezione "a"

(D.C.R. 296/88).

- **In parte:** Zone agricole speciali (Zone E3) - art. 26 N.T.A. Piano Particolareggiato Comp. 33b Sistema Ambientale con area di protezione "a" (D.C.R. 296/88) con fascia di rispetto ad un corso d'acqua - (D.lgs. 42/04) - art. 36 N.T.A..

- **In parte:** Zone agricole speciali (Zone E3) - art. 26 N.T.A. Piano Particolareggiato Comp. 33b Sistema Ambientale con fascia di rispetto alla ferrovia - (D.P.R. 753/80) - art. 36 N.T.A..

- **In parte:** Zone agricole speciali (Zone E3) - art. 26 N.T.A. Piano Particolareggiato Comp. 33b Sistema Ambientale con fascia di rispetto all'elettrodotto ministeriale: 3 μ T (art. 4 D.P.C.M. 8/7/2003) - art. 36 N.T.A..

- **In parte:** Zone agricole speciali (Zone E3) - art. 26 N.T.A. Piano Particolareggiato Comp. 33b Sistema Ambientale con fascia di rispetto alla ferrovia - (D.P.R. 753/80) - art. 36 N.T.A. con fascia di rispetto all'elettrodotto ministeriale: 3 μ T (art. 4 D.P.C.M. 8/7/2003) - art. 36 N.T.A..

- **In parte:** Zone agricole speciali (Zone E3) - art. 26 N.T.A. Piano Particolareggiato Comp. 33b Sistema Ambientale con fascia di rispetto alla ferrovia - (D.P.R. 753/80) - art. 36 N.T.A. con area di protezione "a" (D.C.R. 296/88).

- **In parte:** Zone agricole speciali (Zone E3) - art. 26 N.T.A. Piano Particolareggiato Comp. 33b Sistema Ambientale con fascia di rispetto alla ferrovia - (D.P.R. 753/80) - art. 36 N.T.A. con area di protezione "a" (D.C.R. 296/88) con fascia di rispetto all'elettrodotto ministeriale: 3 μ T (art. 4 D.P.C.M. 8/7/2003) - art. 36 N.T.A..

Si fa presente che è stato necessario richiedere un nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il precedente rilasciato in data 03 Febbraio 2014 era scaduto (validità un anno dalla data del rilascio) (allegato 22).

Secondo Lotto: - Le serre mobili risultano realizzate dal Signor [REDACTED] [REDACTED] all'inizio degli anni 90' ai sensi dell'art. 7, lett. a) della L.R.T. n. 10 del 1979 a seguito di lettera di comunicazione al Sindaco del Comune di San Giuliano Terme, come dichiarato dallo stesso Signor [REDACTED]. Ai sensi dell'articolo sopra detto la realizzazione delle serre di cui alla lett. a) poteva avvenire in qualunque parte del territorio comunale destinata ad attività agricola e non era subordinata né a concessione né ad autorizzazione comunale. Non è stato possibile reperire tale comunicazione presso il Comune di San Giuliano Terme.

Si precisa che per verificare le superfici e le caratteristiche dei terreni e per alcune misurazioni delle strutture presenti, oltre alle misure e alle verifiche eseguite al momento dei vari sopralluoghi, è stato utilizzato il sistema WebGis Geoscopio della Regione Toscana.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune San Giuliano Terme in data 03 Febbraio 2014 (allegato 22) si evince che i beni censiti al N.C.T. del Comune di San Giuliano Terme, nel Foglio 13, Particella 154, Particella 515 e Particella 105 (allegato 17) hanno la seguente destinazione urbanistica:

F. 13 - P. 154 - 515:

- **In parte:** Zone agricole speciali (Zone E3) - art. 26 N.T.A. Piano Particolareggiato Comp. 33a Sistema Ambientale con Fascia di rispetto ad

un corso d'acqua - (D.Lgs. 42/04) - art. 36 N.T.A. con area di protezione "a" (D.C.R.) 296/88).

- **In parte:** Zone agricole speciali (Zone E3) - art. 26 N.T.A. Piano Particolareggiato Comp. 33a Sistema Ambientale con Fascia di rispetto ad un corso d'acqua - (D.Lgs. 42/04) - art. 36 N.T.A. con area di protezione "a" (D.C.R.) 296/88) con fascia di rispetto alla ferrovia (D.P.R. 753/80) - art. 36 N.T.A..

- **In parte:** Zone agricole speciali (Zone E3) - art. 26 N.T.A. Piano Particolareggiato Comp. 33a Sistema Ambientale con Fascia di rispetto ad un corso d'acqua - (D.Lgs. 42/04) - art. 36 N.T.A. con area di protezione "a" (D.C.R. 296/88) con fascia di rispetto alla ferrovia (D.P.R. 753/80) - art. 36 N.T.A. con fascia di rispetto all'elettrodotto ministeriale: 3µT (art. 4 D.P.C.M. 8/7/2003) - art. 36 N.T.A..

- **In parte:** Zone agricole speciali (Zone E3) - art. 26 N.T.A. Piano Particolareggiato Comp. 33a Sistema Ambientale con Fascia di rispetto ad un corso d'acqua - (D.Lgs. 42/04) - art. 26 N.T.A. con area di protezione "a" (D.C.R.) 296/88) con fascia di rispetto alla ferrovia (D.P.R. 753/80) - art. 36 N.T.A. con fascia di rispetto all'elettrodotto ministeriale: 3µT (art. 4 D.P.C.M. 8/7/2003) - art. 36 N.T.A. con fascia di rispetto della viabilità (D.L. 285/92) - art. 36 N.T.A..

- **In Parte:** Zone E2 (Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati) - art. 26 N.T.A. Con area di protezione "a" (D.C.R. 296/88) con fascia di rispetto ad un corso d'acqua (D.Lgs. 42/04) - art. 36 N.T.A..

F. 13 - P. 105:

- **In parte:** Zone agricole speciali (Zone E3) - art. 26 N.T.A. Piano Particolareggiato Comp. 33a Sistema Ambientale con Fascia di rispetto ad un corso d'acqua - (D.Lgs. 42/04) - art. 36 N.T.A. con area di protezione "a" (D.C.R.) 296/88) con fascia di rispetto alla ferrovia (D.P.R. 753/80) - art. 36 N.T.A..

- **In parte:** Zone agricole speciali (Zone E3) - art. 26 N.T.A. Piano Particolareggiato Comp. 33a Sistema Ambientale con Fascia di rispetto ad un corso d'acqua - (D.Lgs. 42/04) - art. 36 N.T.A. con area di protezione "a" (D.C.R.) 296/88) con fascia di rispetto alla ferrovia (D.P.R. 753/80) - art. 36 N.T.A..

- **In parte:** Zone agricole speciali (Zone E3) - art. 26 N.T.A. Piano Particolareggiato Comp. 33a Sistema Ambientale con Fascia di rispetto ad un corso d'acqua - (D.Lgs. 42/04) - art. 26 N.T.A. con area di protezione "a" (D.C.R.) 296/88) con fascia di rispetto alla ferrovia (D.P.R. 753/80) - art. 36 N.T.A. con fascia di rispetto all'elettrodotto ministeriale: 3µT (art. 4 D.P.C.M. 8/7/2003) - art. 36 N.T.A..

- **In parte:** Zone agricole speciali (Zone E3) - art. 26 N.T.A. Piano Particolareggiato Comp. 33a Sistema Ambientale con Fascia di rispetto ad un corso d'acqua - (D.Lgs. 42/04) - art. 26 N.T.A. con area di protezione "a" (D.C.R.) 296/88) con fascia di rispetto alla ferrovia (D.P.R. 753/80) - art. 36 N.T.A. con fascia di rispetto all'elettrodotto ministeriale: 3µT (art. 4 D.P.C.M. 8/7/2003) - art. 36 N.T.A. con fascia di rispetto della viabilità (D.L. 285/92) - art. 36 N.T.A..

Si fa presente che è stato necessario richiedere un nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il precedente rilasciato in data

03 Febbraio 2014 era scaduto (validità un anno dalla data del rilascio) (allegato 22).

Terzo Lotto: - I beni di cui al Terzo Lotto sono rappresentati da un fabbricato abitativo disposto su due Piani collegati da scala interna con un locale ad uso magazzino posto al Piano Seminterrato, il tutto corredato da ampio resede a giardino.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di San Giuliano Terme:

- Pratica Edilizia n. 1033/1990 - Costruzione Fabbricato Rurale - Parere Sfavorevole.
- Concessione Edilizia n. 461 del 23 Dicembre 1993 (Pratica Edilizia n. 361/93 e Pratica Edilizia n. 1033 del 1992) - Costruzione di Fabbricato Rurale e Locali Ricovero Mezzi Tecnici.
- Pratica Edilizia n. 896/1995 - Variante alla Concessione Edilizia n. 461 del 23 Dicembre 1993.
- Pratica Edilizia n. 677/2006 - D.I.A. per Ristrutturazione di Fabbricato Rurale.
- Pratica Edilizia n. 732/2006 - D.I.A. per Installazione di Pergolato. (Archiviata a Seguito di Comunicazione del 20 Novembre 2006).
- Pratica Edilizia n. 837/2006 - D.I.A. per Realizzazione di Pergolato.

L'abitabilità risulta rilasciata in data 19 Ottobre 1995.

Rispetto agli elaborati progettuali di cui alla Pratiche Edilizie sopra dette risultano essere state realizzate le seguenti modifiche:

- a) sul fronte est del fabbricato presenza di una tettoia di circa mq. 75,00 lordi invece che un pergolato in legno regolarmente autorizzato (Pratica Edilizia n. 732/2006);