

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Cavallini Diana, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2023 del R.G.E.
promossa da

Codice fiscale:

Partita IVA:

contro

Codice fiscale:



Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto 1.....	7
Descrizione	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Stato conservativo	10
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	16
Descrizione	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità	17
Confini	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali	19
Stato conservativo	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 3.....	25
Descrizione	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T.....	26



Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	27
Bene N° 5 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T.....	29
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	29
Bene N° 5 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	29
Titolarità	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T.....	30
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	30
Bene N° 5 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	30
Confini.....	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T.....	31
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	31
Bene N° 5 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	31
Consistenza.....	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T.....	31
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	32
Bene N° 5 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	32
Cronistoria Dati Catastali.....	32
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T.....	32
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	33
Bene N° 5 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	33
Dati Catastali	34
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T.....	34



Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	34
Bene N° 5 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	35
Stato conservativo	36
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	36
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	36
Bene N° 5 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	36
Servitù, censo, livello, usi civici	37
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	37
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	37
Bene N° 5 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	37
Caratteristiche costruttive prevalenti	37
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	38
Bene N° 5 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	38
Stato di occupazione	38
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	38
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	39
Bene N° 5 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	40
Provenienze Ventennali	42
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	42
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	42
Bene N° 5 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	43
Formalità pregiudizievoli	44
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	44
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	45

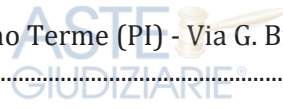


Bene N° 5 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	47
Normativa urbanistica	48
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	48
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	49
Bene N° 5 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	49
Regolarità edilizia	49
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	49
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	50
Bene N° 5 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	51
Vincoli od oneri condominiali.....	52
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	52
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	52
Bene N° 5 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	52
Stima / Formazione lotti.....	53
Lotto 1	53
Lotto 2	55
Lotto 3	57
Riepilogo bando d'asta.....	64
Lotto 1	64
Lotto 2	64
Lotto 3	65
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2023 del R.G.E.	68
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 33.900,00	68
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 106.500,00	68
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 826.000,00	69
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	72
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	72
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	73
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	74





Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T76



Bene N° 5 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T77



All'udienza del 04/07/2023, il sottoscritto Dott. Agr. Cavallini Diana, con studio in Via Alcide De Gasperi, 12 - 56022 - Castelfranco di Sotto (PI), email dianacavallini@virgilio.it, Tel. 0571 478 040 , Fax 0571 478 040, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T (Coord. Geografiche: 43°46'15.45"N - 10°21'50.74"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T
- **Bene N° 4** - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T
- **Bene N° 5** - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T

DESCRIZIONE

Il bene è un terreno di superficie totale di circa 0.62.40 ha, posto nel Comune di San Giuliano Terme (PI), loc. Cafaggiareggi, via G. Bruno, Arena Metato, ed è identificato al C.T. di detto Comune al foglio di mappa n. 19, particella n. 1080 (TAVOLA N. 1).

Il bene, costituito da un unico corpo, ha conformazione planimetrica regolare, pressoché rettangolare, come è possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (ALLEGATO n. 3); la superficie ha una giacitura completamente pianeggiante ed il terreno presenta una struttura di medio impasto (FOTO N. 1 e 2 - ALLEGATO N. 1).

Alla data dei sopralluoghi il terreno risultava sottoposto alle ordinarie tecniche colturali quali aratura ed erpicatura necessarie alle rotazioni colturali. Le coltivazioni effettuate sono, con buona probabilità, mais o girasole (preparatrici) e grano od orzo (sfruttatrici o depauperanti).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La scrivente comunicava la data d'inizio delle operazioni (ALLEGATO N. 10) peritali all'esecutata con racc. a.r. in data 27-09-2023 n. 618663193920 e al Legale del Creditore procedente a mezzo p.e.c. del 27-09-2023 identificativo messaggio: opec2116.20230927095755.29418.25.1.212@sicurezza postale.it; successivamente veniva comunicata la prosecuzione delle operazioni (ALLEGATO N. 10) peritali all'esecutata con racc. a.r. in data 22-12-2023 n. 618675720627 e al Legale del Creditore procedente a mezzo p.e.c. del 21-12-2023 identificativo messaggio: opec2117.20231221110256.08586.47.1.213@sicurezza postale.it.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si precisa che nella Certificazione Notarile depositata non è stata richiamata la seguente formalità:

- Certificato di Denunciata Successione Trascritto a Pisa in data 26/06/2009 al reg. gen n. 12892 e reg. part. n. 7577, Atto amministrativo del 23/12/2008, rep. n. 94/115/8, Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO di Pisa.

TITOLARITÀ

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

(Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

La proprietà del bene è pervenuta all'esecutata per eredità in morte del padre sig. data 02/06/2002.

CONFINI

Il terreno, identificato dalla particella n. 1080 del foglio di mappa n. 19, confina a nord con la particella 1081; a est con la particella 236; a sud con la particella 560; a ovest con le particelle 945 e 1082 (ALLEGATO N. 3).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6240,00 mq	6240,00 mq	1	6240,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				6240,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6240,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1977 al 01/10/1987	Dal 02/03/1977 al 01/10/1987 proprietà del Sig nato a c.f.: per la quota pari a 1/1.	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 235 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1.30.50 Reddito dominicale € 97,73 Reddito agrario € 60,66
Dal 01/10/1987 al 17/05/1995	Proprietà del Sig nato a c.f.: per la quota pari a 1/1.	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 235 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.65.25 Reddito dominicale € 48,86 Reddito agrario € 30,33

Dal 17/05/1995 al 03/08/2021	Dal 17/05/1995 al 02/06/2002 proprietà del Sig. nato a _____ il _____ c.f.: _____ per la quota pari a 1/1; dal 02/06/2002 al 03/08/2021 proprietà della Sig.ra nato a _____ il _____ c.f.: _____ per la quota pari a 1/1.	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 819 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.65,25 Reddito dominicale € 53,92 Reddito agrario € 37,07
Dal 03/08/2021 al 21/09/2023	Proprietà della Sig.ra nato a _____ il _____ c.f.: _____ per la quota pari a 1/1.	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 1080 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.62,40 Reddito dominicale € 51,56 Reddito agrario € 35,45

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
19	1080				Seminativo	1	0.62.40 mq	51,56 €	35,45 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Le sistemazioni idraulico-agrarie risultano in discreto stato di manutenzione in quanto alla data dei sopralluoghi la superficie del terreno risultava sottoposto alle ordinarie tecniche colturali.

Si sottolinea che non sono state effettuate dalla scrivente le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie del terreno, nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni limitrofe;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, abbandono di materiali realizzati con fibre di amianto o simili, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs del 03/04/2006 n. 52 e dal D.lgs del 16/01/2008 n. 4 e successive modificazioni. Si sottolinea che qualora detti materiali risultassero presenti sui luoghi, la relativa rimozione e smaltimento resteranno a carico dell'aggiudicatario che le dovrà effettuare in ottemperanza alla normativa pro-tempore vigente;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea i particolare di residui bellici.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno oggetto di esecuzione non è gravato da usi civici, come riporta la risposta del Settore Forestazione ed Usi Civici della Regione Toscana del 25/09/2023 (ALLEGATO N. 14).

Dalle visure storiche (ALLEGATO N. 2) catastali non risultano censi o livelli.

Alla data dei sopralluoghi non risultavano servitù apparenti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/06/2017
- Scadenza contratto: 15/06/2032
- Scadenza disdetta: 14/12/2031
- Rilascio: 15/06/2032

ASTE
GIUDIZIARIE®

Canoni di locazione

Canone mensile: € 375,00

Dall'accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate di Pisa, con richiesta effettuata il 19/09/2023 e protocollata al n. 98020 (ALLEGATO N. 13), risulta che i fabbricati e terreni sono oggetto dei seguenti contratti:

- contratto di affitto di fondo rustico in deroga (ex. art. 45 L. 03.08.82 n. 203) registrato a Pisa, il 29/06/2017, nella serie 3, al N.1721, durata dal 16/06/2017 al 15/06/2032;
- contratto di comodato d'uso gratuito registrato a Pisa, il 19/11/2003, serie 3, N. 5480; poiché è un atto registrato nel 2003 dall'interrogazione non si può desumere quale fabbricato/terreno sia oggetto di comodato.

In merito al contratto di affitto di fondo rustico la sottoscritta specifica quanto segue:

- il canone di locazione totale ammonta a 59.500,00 € suddiviso in:
 - per i primi due anni (2018 e 2019) in 1.500,00 € annui;
 - per il terzo anno (2020) in 2.500,00 € annui;
 - dal quarto anno in 4.500,00 € annui.

- i diritti all'aiuto PAC spettano all'affittuario;
- la parte affittuaria può disporre di tutti i beni mobili ed attrezzi presenti ed insistenti sui beni;
- il contratto non è stato trascritto.

Il presente contratto ha per oggetto tutti i beni compresi nei LOTTI N. 1 - 2 - 3 oltre alla particella n. 734, foglio di mappa 36, su cui insiste un ampio edificio ad uso abitativo con relativo resede pertinenziale (non oggetto di esecuzione ma di proprietà dell'esecutata) con qualita catastale Ente Urbano.

Si precisa inoltre che i beni oggetto dei contratti sopra richiamati sono stati interessati dai seguenti pignoramenti:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Trascritto a PISA in data 08/06/2012 al Reg. gen. 9082 - Reg. part. 6646; A favore di _____ - Contro _____,
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Trascritto a PISA in data 31/03/2023 al Reg. gen. 6290 - Reg. part. 4550; A favore di _____ - Contro _____

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/06/2002 al 12/12/2023	Sig.ra _____, nata a _____ il _____ c.f. _____ 2V. Codice _____ Fiscale/P.IVA: _____	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	27/11/2002	41	28
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Pisa	21/01/2003	1822	1397
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pisa	27/11/2002	41	28		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si specifica che sono seguite le trascrizioni qui riportate (ALLEGATO N. 11):

- L'Accettazione tacita di Eredità da parte della Sig.ra _____ è avvenuta con Atto Notaio Catania Salvatore in Pisa del 03/04/2008 al rep. n. 2997, racc. n. 1363, trascritto a Pisa in data 04/04/2003 al reg. gen n. 7676 e reg. part. n. 4836;
- Certificato di Denunciata Successione trascritto a Pisa in data 26/06/2009 al reg. gen n. 12892 e reg. part. n. _____

Si precisa inoltre che il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 10/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISA il 04/04/2008

Reg. gen. 7677 - Reg. part. 1394

Quota: 1/1

Importo: €

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale:

Spese:

Percentuale interessi:

Rogante: Notaio Catania Salvatore in Pisa

Data: 03/04/2008

N° repertorio: 2997

N° raccolta: 1363

Note: Si precisa che: - nella nota è presente un'ANNOTAZIONE del 14/08/2008 Registro particolare n. 3021 Registro generale n. 18371 (erogazione a saldo); - il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 08/11/2019

Reg. gen. 21287 - Reg. part. 3673

Quota: 1/1

Importo: €

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: €

Rogante: Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI

Data: 23/04/2015

N° repertorio: 815/2015

Note: Si precisa che il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 08/11/2019

Reg. gen. 21286 - Reg. part. 3672

Quota: 1/1

Importo: €

A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: €
Rogante: Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
Data: 04/07/2018
N° repertorio: 1328/2018
Note: Si precisa che il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 08/06/2012
Reg. gen. 9082 - Reg. part. 6646
Quota: 1/1
A favore di

Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa che il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 31/03/2023
Reg. gen. 6290 - Reg. part. 4550
Quota: 1/1

A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 06/10/2023 dal Comune di San Giuliano Terme (ALLEGATO N. 15), riporta che il terreno ha la seguente destinazione urbanistica:

- In parte Zona E2 (Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati) – art. 26 N.T.A.;
- In parte Zona F (Servizi ed attrezzature di interesse generale), Sottozona F6 (Parchi e ambiti di riqualificazione ambientale) – art. 24 N.T.A.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.







LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T

DESCRIZIONE

Il bene è un terreno di superficie totale di circa 3.13.70 ha, posto nel Comune di San Giuliano Terme (PI), loc. Piaggia, in fregio alla via Via G. Castelnuovo Arena Metato, ed è identificato al C.T. di detto Comune al foglio di mappa n. 36, particelle n.ri 132, 290 e 521 (TAVOLA N. 1).

Il bene, costituito da un unico corpo, ha conformazione planimetrica irregolare, non riconducibile a nessuna figura geometrica, come è possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (ALLEGATO n. 3) ed è sostanzialmente ricompreso nella zona racchiusa tra il Rio Fiumaccio (separazione a nord con il LOTTO N. 3) e la Via G. Castelnuovo Arena Metato (a sud) dalla quale si accede direttamente allo stesso.

La superficie ha una giacitura pianeggiante (FOTO N. 3, 4, 5 e 6 - ALLEGATO N. 1) ed il terreno presenta una struttura di medio impasto; alla data dei sopralluoghi risultava sottoposto alle ordinarie tecniche colturali. Le coltivazioni effettuate sono, con buona probabilità, mais o girasole (preparatrici) e grano od orzo (sfruttatrici o depauperanti).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La scrivente comunicava la data d'inizio delle operazioni (ALLEGATO N. 10) peritali all'esecutata con racc. a.r. in data 27-09-2023 n. 618663193920 e al Legale del Creditore procedente a mezzo p.e.c. del 27-09-2023 identificativo messaggio: opec2116.20230927095755.29418.25.1.212@sicurezzapostale.it; successivamente veniva comunicata la prosecuzione delle operazioni (ALLEGATO N. 10) peritali all'esecutata con racc. a.r. in data 22-12-2023 n. 618675720627 e al Legale del Creditore procedente a mezzo p.e.c. del 21-12-2023 identificativo messaggio: opec2117.20231221110256.08586.47.1.213@sicurezzapostale.it

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si precisa che nella Certificazione Notarile depositata non è stata richiamata la seguente formalità:

- Certificato di Denunciata Successione Trascritto a Pisa in data 26/06/2009 al reg. gen n. 12892 e reg. part. n. 7577, Atto amministrativo del 23/12/2008, rep. n. 94/115/8, Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO di Pisa.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale.

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

- (Proprietà 1/1)

La proprietà del bene è pervenuta all'esecutata per eredità in morte del padre sig. _____
data 02/06/2002.

apertasi in _____

Il terreno, costituito dalle particelle n. 132, 290 e 521 del foglio di mappa n. 36, confina, nel suo insieme, a nord con il fosso Fiumaccio; a est con la Via delle Murella Arena Metato e con la particella 118; a sud con la Via G. Castelnuovo Arena Metato e con le particelle 116, 579 e 582; a ovest con la particella 638 (ALLEGATO N. 3).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	10310,00 mq	10310,00 mq	1	10310,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo	4200,00 mq	4200,00 mq	1	4200,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo	16860,00 mq	16860,00 mq	1	16860,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				31370,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31370,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1977 al 01/10/1987	Proprietà del Sig. nato a _____ c.f. _____ per la quota pari a 1/1.	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 91 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 13.02.40 Reddito dominicale € 34,19

		Reddito agrario € 34,19
Dal 02/03/1977 al 21/09/2023	Dal 02/03/1977 al 02/06/2002 proprietà del Sig. nato a _____ il _____ c.f.: _____ per la quota pari a 1/1; dal 02/06/2002 alla data di visura del 21/09/2023 proprietà della Sig.ra nato a _____ il _____ c.f.: _____ per la quota pari a 1/1.	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 132 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1.03.10 Reddito dominicale € 26,62 Reddito agrario € 26,62
Dal 01/10/1987 al 21/09/2023	Dal 01/10/1987 al 02/06/2002 proprietà del Sig. nato a _____ il _____ c.f.: _____ per la quota pari a 1/1; dal 02/06/2002 alla data di visura del 21/09/2023 proprietà della Sig.ra nato a _____ il _____ c.f.: _____ per la quota pari a 1/1.	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 290 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.42.00 Reddito dominicale € 1.085,00 Reddito agrario € 10,85
Dal 17/05/1995 al 19/11/2020	Dal 17/05/1995 al 02/06/2002 proprietà del Sig. nato a _____ il _____ c.f.: _____ per la quota pari a 1/1; dal 02/06/2002 al 19/11/2020 proprietà della Sig.ra nato a _____ il _____ c.f.: _____ per la quota pari a 1/1.	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 521 Qualità Orto Cl.U Superficie (ha are ca) 1.68.60 Reddito dominicale € 304,76 Reddito agrario € 174,15
Dal 19/11/2020 al 21/09/2023	Proprietà della Sig.ra nato a _____ il _____ c.f.: _____ per la quota pari a 1/1.	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 521 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1.68.60 Reddito dominicale € 139,32 Reddito agrario € 95,78

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
36	132				Seminativo	3	1.03.10 mq	26,62 €	26,62 €	
36	290				Seminativo	3	0.42.00 mq	10,85 €	10,85 €	
36	521				Seminativo	1	1.68.60 mq	139,32 €	95,78 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione, alla data dei sopralluoghi, risultava in normale stato conservativo.

Si sottolinea che non sono state effettuate dalla scrivente le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie del terreno, nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni limitrofe;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, abbandono di materiali realizzati con fibre di amianto o simili, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs del 03/04/2006 n. 52 e dal D.lgs del 16/01/2008 n. 4 e successive modificazioni. Si sottolinea che qualora detti materiali risultassero presenti sui luoghi, la relativa rimozione e smaltimento resteranno a carico dell'aggiudicatario che le dovrà effettuare in ottemperanza alla normativa pro-tempore vigente;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea i particolare di residui bellici.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno oggetto di esecuzione non è gravato da usi civici, come riporta la risposta del Settore Forestazione ed Usi Civici della Regione Toscana del 25/09/2023 (ALLEGATO N. 14).

Dalle visure storiche (ALLEGATO N. 2) catastali non risultano censi o livelli.

Alla data dei sopralluoghi sulle particella n. 132 risultava presente una servitù di elettrodotto sorretta da pali in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/06/2017

- Scadenza contratto: 15/06/2032
- Scadenza disdetta: 14/12/2031
- Rilascio: 15/06/2032

Canoni di locazione

Canone mensile: € 375,00

Dall'accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate di Pisa, con richiesta effettuata il 19/09/2023 e protocollata al n. 98020 (ALLEGATO N. 13), risulta che i fabbricati e terreni sono oggetto dei seguenti contratti:

- contratto di affitto di fondo rustico in deroga (ex. art. 45 L. 03.08.82 n. 203) registrato a Pisa, il 29/06/2017, nella serie 3, al N.1721, durata dal 16/06/2017 al 15/06/2032;
- contratto di comodato d'uso gratuito registrato a Pisa, il 19/11/2003, serie 3, N. 5480; poiché è un atto registrato nel 2003 dall'interrogazione non si può desumere quale fabbricato/terreno sia oggetto di comodato.

In merito al contratto di affitto di fondo rustico la sottoscritta specifica quanto segue:

- Il canone di locazione totale ammonta a 59.500,00 € suddiviso in:
 - per i primi due anni (2018 e 2019) in 1.500,00 € annui;
 - per il terzo anno (2020) in 2.500,00 € annui;
 - dal quarto anno in 4.500,00 € annui.
- i diritti all'aiuto PAC spettano all'affittuario;
- la parte affittuaria può disporre di tutti i beni mobili ed attrezzi presenti ed insistenti sui beni;
- il contratto non è stato trascritto;

Il presente contratto ha per oggetto tutti i beni compresi nei LOTTI N. 1 - 2 - 3 oltre alla particella n. 734, foglio di mappa 36, su cui insiste un ampio edificio ad uso abitativo con relativo resede pertinenziale (non oggetto di esecuzione ma di proprietà dell'esecutata) con qualita catastale Ente Urbano.

Si precisa inoltre che i beni oggetto dei contratti sopra richiamati sono stati interessati dai seguenti pignoramenti:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Trascritto a PISA in data 08/06/2012 al Reg. gen. 9082 - Reg. part. 6646; A favore di _____ - Contro _____
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Trascritto a PISA in data 31/03/2023 al Reg. gen. 6290 - Reg. part. 4550; A favore di _____ - Contro _____

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/06/2002 al 12/12/2023	Sig.ra _____, nata a _____ il _____ c.f. _____	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



. Codice Fiscale/P.IVA:	Ufficio del Registro	27/11/2002	41	28
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri immobiliari di Pisa	21/01/2003	1822	1397
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pisa	27/11/2002	41	28	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si specifica che sono seguite le trascrizioni qui riportate (ALLEGATO N. 11):

- l'Accettazione tacita di Eredità da parte della Sig.ra _____ è avvenuta con Atto Notaio Catania Salvatore in Pisa del 03/04/2008 al rep. n. 2997, racc. n. 1363, trascritto a Pisa in data 04/04/2003 al reg. gen n. 7676 e reg. part. n. 4836;
- Certificato di Denunciata Successione trascritto a Pisa in data 26/06/2009 al reg. gen n. 12892 e reg. part. n. 7577;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 10/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISA il 04/04/2008
Reg. gen. 7677 - Reg. part. 1394
Quota: 1/1
Importo: € _____
A favore di _____
Contro _____
Capitale: € _____
Spese: € _____

Percentuale interessi: 9,06 %
Rogante: Notaio Catania Salvatore in Pisa
Data: 03/04/2008
N° repertorio: 2997
N° raccolta: 1363

Note: Si precisa che: - nella nota è presente un'ANNOTAZIONE del 14/08/2008 Registro particolare n. 3021 Registro generale n. 18371 (erogazione a saldo); - il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 08/11/2019
Reg. gen. 21287 - Reg. part. 3673

Quota: 1/1

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale: €

Rogante: Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI

Data: 23/04/2015

N° repertorio: 815/2015

Note: Si precisa che il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 08/11/2019

Reg. gen. 21286 - Reg. part. 3672

Quota: 1/1

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale: €

Rogante: Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI

Data: 04/07/2018

N° repertorio: 1328/2018

Note: Si precisa che il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 08/06/2012

Reg. gen. 9082 - Reg. part. 6646

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: Si precisa che il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 31/03/2023

Reg. gen. 6290 - Reg. part. 4550

Quota: 1/1

A favore di

Contro



NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 06/10/2023 dal Comune di San Giuliano Terme (ALLEGATO N. 15), riporta che il terreno ha la seguente destinazione urbanistica:

- Particella 132 (Intera superficie): Zona E2 (Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati) - art. 26 N.T.A.; Paleoalvei (c.f.r. Piano Strutturale) - Invarianti strutturali - art. 37 N.T.A.
- Particella 290 (in parte): Zona E2 (Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati) - art. 26 N.T.A.; Paleoalvei (c.f.r. Piano Strutturale) - Invarianti strutturali - art. 37 N.T.A.
- Particella 290 (in parte): Zona B (Nuovi insediamenti residenziali) Sottozona B1 (Zone urbanizzate caratterizzate dalla compresenza di edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche ed architettoniche e modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale) - art. 19 N.T.A.
- Particella 521 (in parte): Zona E2 (Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati) - art. 26 N.T.A.
- Particella 521 (in parte): Strada - infrastrutture viarie - art. 25 N.T.A.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T
- **Bene N° 4** - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T
- **Bene N° 5** - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Il bene è un terreno di superficie totale di circa 16.05.59 ha, posto nel Comune di San Giuliano Terme (PI), loc. Piaggia, in fregio alla via delle Murella Arena Metato, ed è identificato al C.T. di detto Comune al foglio di mappa n. 36, particelle n.ri 522 e 733 (TAVOLA N. 1).

Il bene, costituito da un unico corpo, ha conformazione planimetrica irregolare, non riconducibile a nessuna figura geometrica, come è possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (ALLEGATO n. 3); la superficie ha una giacitura pianeggiante ed il terreno presenta una struttura di medio impasto ed è sostanzialmente diviso in due porzioni e precisamente:

- Zona a servizio del centro ippico (FOTO N. 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13 – ALLEGATO N. 1), individuata su porzione della particella n. 733, in cui sono presenti tutte le opere necessarie al maneggio dei cavalli. In detta zona sono presenti:

- un paddock ossia un'area delimitata con staccionate in PVC e adibita all'allenamento di uno o più cavalli la cui superficie è realizzata con uno strato sabbioso che favorisce l'alta capacità di drenaggio evitando la formazione di fango e mantenendo la superficie sempre asciutta;

- diversi recinti delimitati da staccionate in plastica per soddisfare i bisogni di libero movimento dei cavalli. In queste zone sono presenti inoltre varie strutture temporanee per fornire adeguate risorse alimentari ecc,

- strada sterrata di accesso che suddivide orizzontalmente la zona e ulteriori percorsi interni e perimetrali alle staccionate;

- varie strutture temporanee per fornire adeguate risorse alimentari ecc; giostra per cavalli, tondino e varie tettoie con box per cavalli e per il ricovero del fieno e delle attrezzature e in particolare (FOTO N. 14, 15, 16, 17, 18 E 19 – ALLEGATO N. 1):

- tettoia delle dimensioni di circa 5,50 mt x 9,00 mt con struttura lignea e copertura in pannelli di lamiera;

- tettoia delle dimensioni di circa 3,00 mt x 12,00 mt in struttura metallica con copertura in pannelli sandwic coibentati. Detta tettoia ospita 4 box per cavalli;

- n. 2 box prefabbricati in lamiera delle dimensioni di circa 3,00 mt x 2,50 mt;

- tettoie delle dimensioni di circa 3,50 mt x 20,00 mt e circa 3,50 mt x 12,00 mt in struttura metallica, con copertura in pannelli sandwic coibentati e tamponature in tavolati di legno. Dette tettoie ospitano 8 box per cavalli e sono state realizzate lungo i lati nord e ovest del capannone individuato dal BENE N. 4 del presente lotto;

- raggruppamento di varie tettoie, con caratteristiche costruttive simili a quelle sopra descritte, che formano un'ampia superficie coperta irregolare con complessivi n. 17 box per cavalli. La superficie di terreno su cui sono state realizzate dette strutture è di circa 400 mq.



Le strutture sopra descritte sono state realizzate senza titolo edilizio.

- Zona non oggetto di coltivazione (FOTO N. 21 e 22 – ALLEGATO N. 1), individuata su porzione della particella n. 733 e sulla particella 522, che alla data dei sopralluoghi si presentava con piante erbacee ed arbustive spontanee.

Le sopra descritte zone sono accessibili come segue:

- la zona a servizio del centro ippico direttamente dalla via delle Murella Arena Metato a mezzo di strada sterrata interna alla proprietà;
- la zona non coltivata a mezzo di un percorso sterrato che si diparte dalla strada interna richiamata e che corre lungo il lato est della proprietà (lato via delle Murella Arena Metato).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La scrivente comunicava la data d'inizio delle operazioni (ALLEGATO N. 10) peritali all'esecutata con racc. a.r. in data 27-09-2023 n. 618663193920 e al Legale del Creditore procedente a mezzo p.e.c. del 27-09-2023 identificativo messaggio: opec2116.20230927095755.29418.25.1.212@sicurezzapostale.it; successivamente veniva comunicata la prosecuzione delle operazioni (ALLEGATO N. 10) peritali all'esecutata con racc. a.r. in data 22-12-2023 n. 618675720627 e al Legale del Creditore procedente a mezzo p.e.c. del 21-12-2023 identificativo messaggio: opec2117.20231221110256.08586.47.1.213@sicurezzapostale.it

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Il bene è un capannone rurale indipendente, con relativa tettoia pertinenziale, posto nel Comune di San Giuliano Terme (PI), loc. Piaggia, via delle Murella Arena Metato, ed è identificato al C.F. di detto Comune al foglio di mappa n. 36, particella n. 731 (TAVOLA N. 1).

Il fabbricato in oggetto è ad un piano fuori terra (piano terreno), libero su quattro lati, con relativa tettoia pertinenziale (posto in aderenza) e ricade completamente all'interno del terreno del BENE N. 3.

Il capannone è sostanzialmente in muratura ordinaria, di forma rettangolare, con dimensioni in pianta di circa 20,00 mt x 10,00 mt (per una sup. tot. di circa 200 mq), mentre la tettoia di dimensioni in pianta di 20,00 mt x 4,40 mt (in aderenza al tutto il lato est) è in struttura metallica (per una sup. tot. di circa 88 mq).

Il fabbricato, oggi adibito a scuderia per cavalli, ha copertura a doppia falda a capanna realizzata con travi reticolari metalliche sormontate da orditura secondaria anch'essa in metallo e manto in lastre di eternit. L'edificio dispone di due aperture di accesso, di cui una carrabile (posta sul centro del lato sud) e una pedonale (posta sul lato est) oltre a ulteriori cinque finestre (due sul fronte ovest, due sul fronte est e una sul prospetto nord). La tettoia pertinenziale, ad una falda, è sorretta da un lato con n. 7 pilastri metallici e dall'altro lato è ancorata al fabbricato in muratura; la struttura della copertura è con correnti metallici sormontati da pannelli in eternit.

All'interno del capannone, alla data dei sopralluoghi, erano presenti 7 box per il ricovero dei cavalli di dimensioni di circa 3,50 mt x 4,00 mt, disposti su due file fronteggianti (4 a destra e 3 a sinistra) divisi da una corsia centrale; mentre la superficie della tettoia veniva utilizzata come ricovero attrezzi per la cura dei cavalli.

Interni al capannone, lungo il lato nord, sono presenti tre locali ad uso selleria ecc. oltre a un servizio igienico ed un antibagno. Il tutto ha accesso esterno da un'apertura posta sul lato est (in prossimità dello spigolo nord-est) e collegati internamente al resto del capannone da porta presente nell'antibagno (FONO N. 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 29).

In aderenza ai lati ovest e nord del capannone sono presenti ulteriori box in legno per cavalli realizzati senza titolo abilitativo (già descritti nel BENE N. 3).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La scrivente comunicava la data d'inizio delle operazioni (ALLEGATO N. 10) peritali all'esecutata con racc. a.r. in data 27-09-2023 n. 618663193920 e al Legale del Creditore procedente a mezzo p.e.c. del 27-09-2023 identificativo messaggio: opec2116.20230927095755.29418.25.1.212@sicurezzapostale.it; successivamente veniva comunicata la prosecuzione delle operazioni (ALLEGATO N. 10) peritali all'esecutata con racc. a.r. in data 22-12-2023 n. 618675720627 e al Legale del Creditore procedente a mezzo p.e.c. del 21-12-2023 identificativo messaggio: opec2117.20231221110256.08586.47.1.213@sicurezzapostale.it

BENE N° 5 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Il bene è un fabbricato rurale indipendente, posto nel Comune di San Giuliano Terme (PI), loc. Piaggia, via delle Murella Arena Metato, ed è identificato al C.F. di detto Comune al foglio di mappa n. 36, particella n. 732 (TAVOLA N. 1).

Il fabbricato in oggetto, ad un piano fuori terra (piano terreno), è libero su quattro lati ed è posto sul confine est del LOTTO; lungo i lati nord ed est confina con la particella 734 che individua il fabbricato per civile abitazione e relativo resede pertinenziale di proprietà dell'esecutata ma non oggetto di procedura.

Il fabbricato è sostanzialmente un manufatto in muratura ordinaria, di forma irregolare, con copertura a capanna con altezze diverse, formato da due corpi (uno a nord e l'altro a sud del Bene) uniti nella parte centrale da un ampio porticato (chiuso su tre lati). Nel corpo posto a nord trovano luogo due locali di diverse dimensioni utilizzati a ripostiglio e locale tecnico; il corpo posto a sud è formato da quattro locali utilizzati a magazzino, ripostigli e lavanderia; il porticato centrale è libero su un solo lato (FOTO N. 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 38 - ALLEGATO N. 1).

Il manufatto, in passato, era a servizio del limitrofo fabbricato abitativo posto sulla part. 734 sopra richiamato come dimostra la presenza di una grande caldaia (oggi dismessa) all'interno del locale tecnico; alla data dei sopralluoghi il bene risultava inutilizzato.

L'immobile ha una superficie coperta di circa 203 mq ed ha accesso dal BENE N. 3 a mezzo di due aperture poste sul lato sud, le quali conducono esclusivamente alla parte individuata dal corpo a sud. La restante parte del bene, allo stato dei luoghi, risulta accessibile solamente attraverso la part. 734 (non oggetto di procedura). Pertanto si ritiene opportuno eseguire due aperture di collegamento interno al bene per evitare la formazione di una servitù di passo/accesso sulla part. 734 non oggetto di procedura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La scrivente comunicava la data d'inizio delle operazioni (ALLEGATO N. 10) peritali all'esecutata con racc. a.r. in data 27-09-2023 n. 618663193920 e al Legale del Creditore procedente a mezzo p.e.c. del 27-09-2023 identificativo messaggio: opec2116.20230927095755.29418.25.1.212@sicurezzapostale.it; successivamente veniva comunicata la prosecuzione delle operazioni (ALLEGATO N. 10) peritali all'esecutata con racc. a.r. in data 22-12-2023 n. 618675720627 e al Legale del Creditore procedente a mezzo p.e.c. del 21-12-2023 identificativo messaggio: opec2117.20231221110256.08586.47.1.213@sicurezzapostale.it

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Si precisa che nella Certificazione Notarile depositata non è stata richiamata la seguente formalità:

- Certificato di Denunciata Successione Trascritto a Pisa in data 26/06/2009 al reg. gen n. 12892 e reg. part. n. 7577, Atto amministrativo del 23/12/2008, rep. n. 94/115/8, Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO di Pisa.

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Si precisa che nella Certificazione Notarile depositata non è stata richiamata la seguente formalità:

- Certificato di Denunciata Successione Trascritto a Pisa in data 26/06/2009 al reg. gen n. 12892 e reg. part. n. 7577, Atto amministrativo del 23/12/2008, rep. n. 94/115/8, Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO di Pisa.

BENE N° 5 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Si precisa che nella Certificazione Notarile depositata non è stata richiamata la seguente formalità:

- Certificato di Denunciata Successione Trascritto a Pisa in data 26/06/2009 al reg. gen n. 12892 e reg. part. n. 7577, Atto amministrativo del 23/12/2008, rep. n. 94/115/8, Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO di Pisa.

TITOLARITÀ



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

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

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

La proprietà del bene è pervenuta all'esecutata per eredità in morte del padre Sig. _____, apertasi in data 02/06/2002.

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

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

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

La proprietà del bene è pervenuta all'esecutata per eredità in morte del padre Sig. _____, apertasi in data 02/06/2002.

BENE N° 5 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

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

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)



La proprietà del bene è pervenuta all'esecutata per eredità in morte del padre Sig. data 02/06/2002.

, apertasi in

CONFINI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Il terreno, costituito dalle particelle n. 522 e 733, del foglio di mappa n. 36, confina, nel suo insieme, a nord con la particella 736; a est con la Via delle Murella Arena Metato, con la particella n. 734 (non oggetto di esecuzione ma di proprietà dell'esecutata); a sud con il Fosso Fiumaccio; a ovest con le particelle 695 e 767. Il tutto salvo se altri (ALLEGATO N. 3).

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Il capannone con la relativa tettoia pertinenziale, individuato catastalmente dalla particella n. 731 del foglio di mappa n. 36, confina, su tutti i lati con la particella n. 733 (BENE N. 3). Il tutto salvo se altri (ALLEGATO N. 3).

BENE N° 5 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Il fabbricato, individuato catastalmente dalla particella n. 732 del foglio di mappa n. 36, confina, sui lati est e nord con la particella n. 734 (non oggetto di esecuzione ma di proprietà dell'esecutata) e sui lati sud ed ovest con la particella n. 733 (BENE N. 3). Il tutto salvo se altri (ALLEGATO N. 3).

CONSISTENZA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	21530,00 mq	21530,00 mq	1	21530,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo	139029,00 mq	139029,00 mq	1	139029,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				160559,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160559,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone Agricolo	185,00 mq	200,00 mq	1	200,00 mq	3,55 m	T
Tettoia pertinenziale	88,00 mq	88,00 mq	0,25	22,00 mq	3,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				222,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				222,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino Rurale	181,00 mq	203,00 mq	1	203,00 mq	3,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				203,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				203,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/05/1995 al 29/10/2008	Dal 17/05/1995 al 02/06/2002 proprietà del Sig. nato a _____, il _____ c.f.: _____ per la quota pari a 1/1; dal 02/06/2002 al 29/10/2008 proprietà della Sig.ra nato a _____ il _____ 12/11/1970 c.f. _____ per la quota pari a 1/1.	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 520 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 13.94.30 Reddito dominicale € 1.152,15 Reddito agrario € 792,11
Dal 17/05/1995 al 21/09/2023	Dal 17/05/1995 al 02/06/2002 proprietà del Sig. nato a San Giuliano Terme (PI) il _____ c.f.: _____	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 522 Qualità Seminativo Cl.1

	per la quota pari a 1/1; dal 02/06/2002 alla data di visura del 21/09/2023 proprietà della Sig.ra nato a Pisa il 12/11/1970 c.f.: per la quota pari a 1/1.	Superficie (ha are ca) 2.15.30 Reddito dominicale € 177,91 Reddito agrario € 122,31
Dal 29/10/2008 al 21/09/2023	Proprietà della Sig.ra nato a il c.f.: per la quota pari a 1/1.	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 733 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 13.90.29 Reddito dominicale € 1.148,84 Reddito agrario € 789,83

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/05/1995 al 29/10/2008	Dal 17/05/1995 al 02/06/2002 proprietà del Sig nato a () il c.f.: per la quota pari a 1/1; dal 02/06/2002 al 29/10/2008 proprietà della Sig.ra nato a il c.f.: per la quota pari a 1/1.	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 520 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 13.94.30 Reddito dominicale € 1.152,15 Reddito agrario € 792,11
Dal 29/10/2008 al 19/11/2008	Proprietà della Sig.ra nato a il c.f.: per la quota pari a 1/1.	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 731 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0.02.15
Dal 19/11/2008 al 21/09/2023	Proprietà della Sig.ra nato a il c.f.: per la quota pari a 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 731 Categoria C2 Cl.2, Cons. 185 Superficie catastale 210 mq Rendita € 535,05 Piano T

BENE N° 5 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1977 al 12/12/2007	Dal 02/03/1977 al 02/06/2002 proprietà del Sig nato a) il c.f.: per la quota pari a 1/1; dal 02/06/2002 al 12/12/2007 proprietà della Sig.ra nato a il c.f.: per la quota pari a 1/1.	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 82 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 0.28.70
Dal 12/12/2007 al 02/04/2008	Proprietà della Sig.ra nato a i c.f.: per la quota pari a 1/1.	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 82 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.28.70 Reddito dominicale € 16,30

		Reddito agrario € 9,63
Dal 02/04/2008 al 29/10/2008	Proprietà della Sig.ra nato a il c.f.: per la quota pari a 1/1.	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 82 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 0.28.70
Dal 29/10/2008 al 12/11/2008	Proprietà della Sig.ra nato a il c.f.: per la quota pari a 1/1.	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 732 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0.02.26
Dal 12/11/2008 al 21/09/2023	Proprietà della Sig.ra nato a il c.f.: per la quota pari a 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 732 Categoria C2 Cl.2, Cons. 226 MQ Superficie catastale 122 mq Rendita € 653,63 Piano t

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
36	522				Seminativo	1	2.15.30 mq	177,91 €	122,61 €	
36	733				Seminativo	1	13.90.29 mq	1148,84 €	789,83 €	

Corrispondenza catastale

La sottoscritta precisa quanto segue:

- la qualità della particella n. 522 ha corrispondenza catastale;
- la qualità della particella n. 733 non corrisponde alla qualità catastale in quanto viene utilizzata dal centro ippico come maneggio di cavalli.

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	731			C2	2	185 mq	210 mq	535,05 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La sottoscritta precisa quanto segue:

- da un controllo tra estratto di mappa e planimetria catastale appare che la tettoia (che sulla mappa è rappresentata con linea tratteggiata) ricade sulla particella n. 733 (BENE N. 3) mentre sulla planimetria viene rappresentata come tutta particella 731;
- all'interno del capannone sono stati realizzati dei locali ad uso selleria, spogliatoio ecc. oltre ad un servizio igienico ed un bagno;
- lo spessore delle pareti perimetrali risulta leggermente inferiore;
- la porta di accesso ai locali selleria ecc. ha dimensioni leggermente inferiori;
- la tettoia ha una profondità leggermente maggiore;
- le finestre poste sulle murature perimetrali hanno un diverso posizionamento e una leggera difformità nella dimensione;
- l'altezza della tettoia (sul lato più basso) è leggermente inferiore.

BENE N° 5 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	732			C2	2	226 mq	122 mq	653,63 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Lo stato di manutenzione, alla data dei sopralluoghi, in generale risultava in normale stato conservativo ad eccezione:

- la zona (part. 522 e porzione della part. 733) non è sottoposta alle ordinarie tecniche colturali ed erano presenti molte piante erbacee ed arboree spontanee;
- le porzioni localizzate di terreno in cui erano presenti alcuni cumuli di materiale vario;
- la zona limitrofa al BENE N. 4 in cui era presente un veicolo semidistrutto, abbandonato e ricoperto da una folta vegetazione (FONO N. 20 - ALLEGATO N. 1).

Si sottolinea che non sono state effettuate dalla scrivente le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie del terreno, nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni limitrofe;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, abbandono di materiali realizzati con fibre di amianto o similari, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs del 03/04/2006 n. 52 e dal D.lgs del 16/01/2008 n. 4 e successive modificazioni. Si sottolinea che qualora detti materiali risultassero presenti sui luoghi, la relativa rimozione e smaltimento resteranno a carico dell'aggiudicatario che le dovrà effettuare in ottemperanza alla normativa pro-tempore vigente;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea i particolare di residui bellici.

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Il capannone e la tettoia pertinenziale, alla data dei sopralluoghi, risultavano in normale stato conservativo.

BENE N° 5 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Il fabbricato, alla data dei sopralluoghi, risultava in pessimo stato conservativo e nello specifico si è rilevato che:

- una piccola porzione della copertura (zona porticato) è crollata (FOTO N. 36 - ALLEGATO N. 1);
- alcuni locali erano colmi di materiale vario (mobilia ecc.) (FOTO N. 37 e 38 - ALLEGATO N. 1);
- la presenza di un veicolo abbandonato nella zona del porticato assieme ad altro vario materiale (FOTO N. 34 - ALLEGATO N. 1);
- la presenza in un locale di una grande caldaia dismessa che, con buone probabilità, alimentava l'impianto di

riscaldamento del limitrofo fabbricato per civile abitazione (di proprietà dell'esecutata ma non oggetto di esecuzione).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Il terreno oggetto di esecuzione non è gravato da usi civici, come riporta la risposta del Settore Forestazione ed Usi Civici della Regione Toscana del 25/09/2023 (ALLEGATO N. 14).

Dalle visure storiche (ALLEGATO N. 2) catastali non risultano censi o livelli.

Alla data dei sopralluoghi sulla particella n. 733 risultava presente una servitù di elettrodotto sorretta da pali in legno ubicata parallelamente alla via delle Murella Arena Metato che dalla abitazione (particella 734 non oggetto della presente procedura) corre verso sud.

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Il bene oggetto di esecuzione non è gravato da usi civici, come riporta la risposta del Settore Forestazione ed Usi Civici della Regione Toscana del 25/09/2023 (ALLEGATO N. 14).

Dalle visure storiche (ALLEGATO N. 2) catastali non risultano censi o livelli.

BENE N° 5 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Il bene oggetto di esecuzione non è gravato da usi civici, come riporta la risposta del Settore Forestazione ed Usi Civici della Regione Toscana del 25/09/2023 (ALLEGATO N. 14).

Dalle visure storiche (ALLEGATO N. 2) catastali non risultano censi o livelli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

L'edificio in oggetto ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- STRUTTURE IN ELEVAZIONE: Struttura portante in muratura ordinaria in blocchi di cls;
- MURATURE PERIMETRALI: Murature costituite da pareti in blocchi di cls a vista;
- COPERTURA (STRUTTURA E MANTO): A capanna a doppia falda, realizzata con travi reticolari metalliche sormontate da orditura secondaria anch'essa in metallo e manto in lastre di eternit;
- PROSPETTI: Muratura in blocchi di cls a vista.

L'unità immobiliare in questione presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- PARETI INTERNE: In laterizi forati intonacate su ambo i lati;
- INFISSI INTERNI ED ESTERNI: Esterni in metallo, interni in PVC;
- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: Pavimentazione grezza in cls del tipo industriale; pavimenti e rivestimenti con piastrelle in ceramica nel servizio igienico e negli altri loceli ad uso selleria ecc.;
- IMPIANTO IDRICO: presente;
- IMPIANTO ELETTRICO: A vista con illuminazione costituita in plafoniere al neon;
- IMPIANTI SPECIALI: Nessuno.

BENE N° 5 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

L'edificio in oggetto ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- STRUTTURE IN ELEVAZIONE: Struttura portante in muratura ordinaria in blocchi di lateri;
- MURATURE PERIMETRALI: Murature costituite da pareti in laterizi intonacate; muratura nella zona del loggiato con ampie parti in marndorlato;
- DIVISORI INTERNI: Murature costituite da pareti in laterizi intonacate;
- COPERTURA (STRUTTURA E MANTO): A capanna a doppia falda, realizzata in parte con struttura lignea costituita da travi e travicelli e in parte con struttura in latero cemento con travetti prefabbricati. Le strutture sono sormontate entrambe da tavelloni in laterizio e manto con tegole tipo marsigliesi;
- PROSPETTI: Muratura intonacata.

L'unità immobiliare in questione presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- PARETI INTERNE: Murature costituite da pareti in laterizi intonacate;
- INFISSI INTERNI ED ESTERNI: In legno;
- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: Pavimentazione grezza in cls;
- IMPIANTO IDRICO: Presente;
- IMPIANTO ELETTRICO: A vista;
- IMPIANTI SPECIALI: Nessuno.

La sottoscritta specifica che con buone probabilità sia l'impianto elettrico che l'impianto idrico sono collegati al limitrofo fabbricato per civile abitazione identificato alla part. 734 (di proprietà dell'esecutata ma non oggetto di esecuzione).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/06/2017
- Scadenza contratto: 15/06/2032
- Scadenza disdetta: 14/12/2031
- Rilascio: 15/06/2032

Canoni di locazione

Canone mensile: € 375,00

Dall'accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate di Pisa, con richiesta effettuata il 19/09/2023 e protocollata al n. 98020 (ALLEGATO N. 13), risulta che i fabbricati e terreni sono oggetto dei seguenti contratti:

- contratto di affitto di fondo rustico in deroga (ex. art. 45 L. 03.08.82 n. 203) registrato a Pisa, il 29/06/2017, nella serie 3, al N.1721, durata dal 16/06/2017 al 15/06/2032;
- contratto di comodato d'uso gratuito registrato a Pisa, il 19/11/2003, serie 3, N. 5480; poiché è un atto registrato nel 2003 dall'interrogazione non si può desumere quale fabbricato/terreno sia oggetto di comodato.

In merito al contratto di affitto di fondo rustico la sottoscritta specifica quanto segue:

- Il canone di locazione totale ammonta a 59.500,00 € suddiviso in:
 - per i primi due anni (2018 e 2019) in 1.500,00 € annui;
 - per il terzo anno (2020) in 2.500,00 € annui;
 - dal quarto anno in 4.500,00 € annui.
- i diritti all'aiuto PAC spettano all'affittuario;
- la parte affittuaria può disporre di tutti i beni mobili ed attrezzi presenti ed insistenti sui beni;
- il contratto non è stato trascritto.

Il presente contratto ha per oggetto tutti i beni compresi nei LOTTI N. 1 - 2 - 3 oltre alla particella n. 734, foglio di mappa 36, su cui insiste un ampio edificio ad uso abitativo con relativo resede pertinenziale (non oggetto di esecuzione ma di proprietà dell'esecutata) con qualita catastale Ente Urbano.

Si precisa inoltre che i beni oggetto dei contratti sopra richiamati sono stati interessati dai seguenti pignoramenti:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Trascritto a PISA in data 08/06/2012 al Reg. gen. 9082 - Reg. part. 6646; A favore di - Contro
- DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Trascritto a PISA in data 31/03/2023 al Reg. gen. 6290 - Reg. part. 4550; A favore di - Contro

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/06/2017
- Scadenza contratto: 15/06/2032
- Scadenza disdetta: 14/12/2031
- Rilascio: 15/06/2032

Canoni di locazione

Canone mensile: € 375,00

Dall'accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate di Pisa, con richiesta effettuata il 19/09/2023 e protocollata al n. 98020 (ALLEGATO N. 13), risulta che i fabbricati e terreni sono oggetto dei seguenti contratti:

- contratto di affitto di fondo rustico in deroga (ex. art. 45 L. 03.08.82 n. 203) registrato a Pisa, il 29/06/2017, nella serie 3, al N.1721, durata dal 16/06/2017 al 15/06/2032;
- contratto di comodato d'uso gratuito registrato a Pisa, il 19/11/2003, serie 3, N. 5480; poiché è un atto registrato nel 2003 dall'interrogazione non si può desumere quale fabbricato/terreno sia oggetto di comodato.

In merito al contratto di affitto di fondo rustico la sottoscritta specifica quanto segue:

- Il canone di locazione totale ammonta a 59.500,00 € suddiviso in:
 - per i primi due anni (2018 e 2019) in 1.500,00 € annui;
 - per il terzo anno (2020) in 2.500,00 € annui;
 - dal quarto anno in 4.500,00 € annui.
- i diritti all'aiuto PAC spettano all'affittuario;
- la parte affittuaria può disporre di tutti i beni mobili ed attrezzi presenti ed insistenti sui beni;
- il contratto non è stato trascritto.

Il presente contratto ha per oggetto tutti i beni compresi nei LOTTI N. 1 - 2 - 3 oltre alla particella n. 734, foglio di mappa 36, su cui insiste un ampio edificio ad uso abitativo con relativo resede pertinenziale (non oggetto di esecuzione ma di proprietà dell'esecutata) con qualita catastale Ente Urbano.

Si precisa inoltre che i beni oggetto dei contratti sopra richiamati sono stati interessati dai seguenti pignoramenti:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Trascritto a PISA in data 08/06/2012 al Reg. gen. 9082 - Reg. part. 6646; A favore di _____ - Contro _____
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Trascritto a PISA in data 31/03/2023 al Reg. gen. 6290 - Reg. part. 4550; A favore di _____ - Contro _____

BENE N° 5 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/06/2017
- Scadenza contratto: 15/06/2032
- Scadenza disdetta: 14/12/2031
- Rilascio: 15/06/2032

Canoni di locazione

Canone mensile: € 375,00

Dall'accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate di Pisa, con richiesta effettuata il 19/09/2023 e protocollata al n. 98020 (ALLEGATO N. 13), risulta che i fabbricati e terreni sono oggetto dei seguenti contratti:

- contratto di affitto di fondo rustico in deroga (ex. art. 45 L. 03.08.82 n. 203) registrato a Pisa, il 29/06/2017, nella serie 3, al N.1721, durata dal 16/06/2017 al 15/06/2032;
- contratto di comodato d'uso gratuito registrato a Pisa, il 01/03/2016, serie 3 N. 795; l'oggetto di comodato è l'immobile sito a San Giuliano Terme, al foglio n.36 part 732;
- contratto di comodato d'uso gratuito registrato a Pisa, il 19/11/2003, serie 3, N. 5480; poiché è un atto registrato nel 2003 dall'interrogazione non si può desumere quale fabbricato/terreno sia oggetto di comodato.

In merito al contratto di affitto di fondo rustico la sottoscritta specifica quanto segue:

- Il canone di locazione totale ammonta a 59.500,00 € suddiviso in:
 - per i primi due anni (2018 e 2019) in 1.500,00 € annui;
 - per il terzo anno (2020) in 2.500,00 € annui;
 - dal quarto anno in 4.500,00 € annui.
- i diritti all'aiuto PAC spettano all'affittuario;
- la parte affittuaria può disporre di tutti i beni mobili ed attrezzi presenti ed insistenti sui beni;
- il contratto non è stato trascritto.

Il presente contratto ha per oggetto tutti i beni compresi nei LOTTI N. 1 - 2 - 3 oltre alla particella n. 734, foglio di mappa 36, su cui insiste un ampio edificio ad uso abitativo con relativo resede pertinenziale (non oggetto di esecuzione ma di proprietà dell'esecutata) con qualita catastale Ente Urbano.

Si precisa inoltre che i beni oggetto dei contratti sopra richiamati sono stati interessati dai seguenti pignoramenti:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Trascritto a PISA in data 08/06/2012 al Reg. gen. 9082 - Reg. part. 6646; A favore di - Contrc
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Trascritto a PISA in data 31/03/2023 al Reg. gen. 6290 - Reg. part. 4550; A favore di - Contrc

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/06/2002 al 12/12/2023	Sig.ra _____, nata a _____ il _____ c.f.: _____ . Codice Fiscale/P.IVA: _____	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	27/11/2002	41	28
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Pisa	21/01/2003	1822	1397
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Pisa	27/11/2002	41	28		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si specifica che sono seguite le trascrizioni qui riportate (ALLEGATO N. 11):

- l'Accettazione tacita di Eredità da parte della Sig.ra _____ è avvenuta con Atto Notaio Catania Salvatore in Pisa del 03/04/2008 al rep. n. 2997, racc. n. 1363, trascritto a Pisa in data 04/04/2003 al reg. gen n. 7676 e reg. part. n. 4836;
- Certificato di Denunciata Successione trascritto a Pisa in data 26/06/2009 al reg. gen n. 12892 e reg. part. n. 7577;

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/06/2002 al 12/12/2023	Sig.ra _____, nata a _____ il _____ c.f.: _____ . Codice Fiscale/P.IVA: _____	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	27/11/2002	41	28

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri immobiliari di Pisa	21/01/2003	1822	1397
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pisa	27/11/2002	41	28

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si specifica che sono seguite le trascrizioni qui riportate (ALLEGATO N. 11):

- L'Accettazione tacita di Eredità da parte della Sig.ra _____ è avvenuta con Atto Notaio Catania Salvatore in Pisa del 03/04/2008 al rep. n. 2997, racc. n. 1363, trascritto a Pisa in data 04/04/2003 al reg. gen n. 7676 e reg. part. n. 4836;
- Certificato di Denunciata Successione trascritto a Pisa in data 26/06/2009 al reg. gen n. 12892 e reg. part. n. 7577;

BENE N° 5 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/06/2002 al 12/12/2023	Sig.ra _____, nata a _____ il _____ c.f. _____ . Codice Fiscale/P.IVA: _____	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	27/11/2002	41	28
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Pisa	21/01/2003	1822	1397
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pisa	27/11/2002	41	28

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si specifica che sono seguite le trascrizioni qui riportate (ALLEGATO N. 11):

- l'Accettazione tacita di Eredità da parte della Sig.ra è avvenuta con Atto Notaio Catania Salvatore in Pisa del 03/04/2008 al rep. n. 2997, racc. n. 1363, trascritto a Pisa in data 04/04/2003 al reg. gen n. 7676 e reg. part. n. 4836;
- Certificato di Denunciata Successione trascritto a Pisa in data 26/06/2009 al reg. gen n. 12892 e reg. part. n. 7577;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 10/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISA il 04/04/2008

Reg. gen. 7677 - Reg. part. 1394

Quota: 1/1

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale: €

Spese: €

Percentuale interessi:

Rogante: Notaio Catania Salvatore in Pisa

Data: 03/04/2008

N° repertorio: 2997

N° raccolta: 1363

Note: Si precisa che: - nella nota è presente un'ANNOTAZIONE del 14/08/2008 Registro particolare n. 3021 Registro generale n. 18371 (erogazione a saldo); - il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 08/11/2019

Reg. gen. 21287 - Reg. part. 3673

Quota: 1/1

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale: €

Rogante: Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 23/04/2015

N° repertorio: 815/2015

Note: Si precisa che il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 08/11/2019

Reg. gen. 21286 - Reg. part. 3672

Quota: 1/1

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale: €

Rogante: Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI

Data: 04/07/2018

N° repertorio: 1328/2018

Note: Si precisa che il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 08/06/2012

Reg. gen. 9082 - Reg. part. 6646

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: Si precisa che il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 31/03/2023

Reg. gen. 6290 - Reg. part. 4550

Quota: 1/1

A favore di

Contro

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 10/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISA il 04/04/2008

Reg. gen. 7677 - Reg. part. 1394

Quota: 1/1

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale: €

Spese: €

Percentuale interessi:

Rogante: Notaio Catania Salvatore in Pisa

Data: 03/04/2008

N° repertorio: 2997

N° raccolta: 1363

Note: Si precisa che: - nella nota è presente un'ANNOTAZIONE del 14/08/2008 Registro particolare n. 3021 Registro generale n. 18371 (erogazione a saldo); - il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 08/11/2019

Reg. gen. 21287 - Reg. part. 3673

Quota: 1/1

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale: €

Rogante: Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI

Data: 23/04/2015

N° repertorio: 815/2015

Note: Si precisa che il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 08/11/2019

Reg. gen. 21286 - Reg. part. 3672

Quota: 1/1

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale: €

Rogante: Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI

Data: 04/07/2018

N° repertorio: 1328/2018

Note: Si precisa che il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 08/06/2012

Reg. gen. 9082 - Reg. part. 6646

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: Si precisa che il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 31/03/2023

Reg. gen. 6290 - Reg. part. 4550

Quota: 1/1

A favore di

Contro

BENE N° 5 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 10/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISA il 04/04/2008

Reg. gen. 7677 - Reg. part. 1394

Quota: 1/1

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale: €

Spese: €

Percentuale interessi:

Rogante: Notaio Catania Salvatore in Pisa

Data: 03/04/2008

N° repertorio: 2997

N° raccolta: 1363

Note: Si precisa che: - nella nota è presente un'ANNOTAZIONE del 14/08/2008 Registro particolare n. 3021 Registro generale n. 18371 (erogazione a saldo); - il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 08/11/2019

Reg. gen. 21287 - Reg. part. 3673

Quota: 1/1

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale: €

Rogante: Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI

Data: 23/04/2015

N° repertorio: 815/2015



Note: Si precisa che il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 08/11/2019

Reg. gen. 21286 - Reg. part. 3672

Quota: 1/1

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale: €

Rogante: Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI

Data: 04/07/2018

N° repertorio: 1328/2018

Note: Si precisa che il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 08/06/2012

Reg. gen. 9082 - Reg. part. 6646

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: Si precisa che il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 31/03/2023

Reg. gen. 6290 - Reg. part. 4550

Quota: 1/1

A favore di

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 06/10/2023 dal Comune di San Giuliano Terme (ALLEGATO N. 15), riporta che il terreno ha la seguente destinazione urbanistica:

- Particella 522 (Intera superficie): Zona soggetta a Piano Particolareggiato, comparto n.92 Sistema Ambientale loc. Piaggia, Zona E3 (Zone agricole speciali) – art. 26 N.T.A.

- Particella 733 (in parte): Zona E2 (Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati) – art. 26 N.T.A.; Paleoalvei (c.f.r. Piano Strutturale) – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A.

- Particella 733 (in parte): Zona soggetta a Piano Particolareggiato, comparto n.92 Sistema Ambientale loc.

Piaggia, Zona E3 (Zone agricole speciali) – art. 26 N.T.A.

- Particella 733 (in parte): Zona E2 (Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati) – art. 26 N.T.A.

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 06/10/2023 dal Comune di San Giuliano Terme (ALLEGATO N. 15), riporta che il terreno ha la seguente destinazione urbanistica:

- Particella 731 (Intera superficie): Zona soggetta a Piano Particolareggiato, comparto n.92 Sistema Ambientale loc. Piaggia, Zona E3 (Zone agricole speciali) – art. 26 N.T.A.

BENE N° 5 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 06/10/2023 dal Comune di San Giuliano Terme (ALLEGATO N. 15), riporta che il terreno ha la seguente destinazione urbanistica:

- Particella 732 (Intera superficie): Zona E2 (Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati) – art. 26 N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il terreno identificato dalla particella n. 733 è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie (ALLEGATO N. 12):

-Pratica edilizia N. 2005/543 presentata il 17/06/2005 prot. n. 26293 per Realizzazione di Box ad uso ricovero cavalli. Alla richiesta presentata è seguito il DINIEGO DI AUTORIZZAZIONE con provvedimento N. D2006/0002 del 11/01/2006;

-PMAA - Piano Miglioramento Agricolo Ambientale presentato in data 07/02/2007 al prot. n. 6059, finalizzato alla costruzione di annessi. Alla domanda di PMAA è seguita una lunga istruttoria che è terminata con il diniego/archiviazione pratica in data 16/05/2013. Si precisa che la documentazione relativa a tale pratica non è stata fornita dall'Amministrazione Comunale in quanto non trovata;

-Attestazione di Conformità in Sanatoria N. AC2007/0060 del 10/11/2007 (Pratica Edilizia N. 2007/24 presentata in data 16/01/2007) relativa alla realizzazione di recinzione per l'allevamento di bestiame (nella



fattispecie cavalli).

Rispetto a quanto riportato negli elaborati relativi alle sopra richiamate pratiche edilizie, fornite dall'amministrazione comunale, sul posto è stato rilevato che:

- due recinzioni dei cavalli sono state eliminate;
- una recinzione è stata divisa in due parti;
- sono presenti varie strutture a servizio del maneggio dei cavalli ecc. tra le quali:
 - strutture per fornire adeguate risorse alimentari ecc;
 - giostra per cavalli;
 - tondino
 - varie tettoie con box per cavalli
 - varie tettoie per il ricovero del fieno.

Dette strutture/attrezzature risultano essere realizzate senza titolo (FOTO N. 14, 15, 16, 17, 18, 18 e 20 - ALLEGATO N. 1).

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

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

I beni in oggetto sono stati interessati dalle seguenti pratiche edilizie (ALLEGATO N. 12):

- Pratica edilizia N. 1/1979 presentata il 03/01/1979 prot. n. 56 per Realizzazione di Capannone per ricovero trattori ecc. Alla richiesta presentata è seguito il rilascio della CONCESSIONE per l'esecuzione delle Opere N. 83/1980 del 26/03/1980;
- La concessione sopra richiamata è stata rilasciata in forza dell'atto di sottomissione del 02/01/1980, Notaio Policardo Salvatore, repertorio n. 19537, con cui l'allora proprietario (sig. Del Lupo Giorgio) si era impegnato per se e per i suoi successori o aventi causa a vincolare la destinazione del capannone per uso agricolo;
- Pratica edilizia N. 470/1986 presentata il 01/07/1986 prot. n. 11126 per Realizzazione di apertura vano porta a Capannone agricolo. Alla richiesta presentata è seguito il rilascio della CONCESSIONE per l'esecuzione delle Opere N. 329/1986 del 02/10/1986;
- Pratica edilizia N. 1325/1988 presentata il 05/11/1988 prot. n. 15650 per Costruzione tettoia per ricovero attrezzi e materiali ad uso dell'azienda agricola. Alla richiesta presentata è seguito il rilascio della CONCESSIONE per l'esecuzione delle Opere N. 476/1989 del 09/11/1989;
- La concessione sopra richiamata è stata rilasciata in forza dell'atto unilaterale d'obbligo del 12/04/1989, Notaio Tumbiolo Francesco, repertorio n. 327656, con cui l'allora proprietario (sig. Del Lupo Giorgio) si era impegnato a non modificare la destinazione d'uso per la durata di anni 10 (dieci) dalla data del rilascio della Concessione.
- PMAA - Piano Miglioramento Agricolo Ambientale presentato in data 07/02/2007 al prot. n. 6059, finalizzato alla costruzione di annessi. Alla domanda di PMAA è seguita una lunga istruttoria che è terminata con il diniego/archiviazione pratica in data 16/05/2013. Si precisa che la documentazione relativa a tale pratica non è stata fornita dall'amministrazione comunale in quanto non trovata.

Rispetto a quanto riportato negli elaborati relativi alle sopra richiamate pratiche edilizie, fornite dall'amministrazione comunale, sul posto è stato rilevato che:



- all'interno del capannone sono stati relizzati dei locali ad uso selleria, spogliatoio ecc. oltre ad un servizio igienico ed un bagno;
- lo spessore delle pareti perimetrali risulta leggermente inferiore;
- la porta di accesso ai locali selleria ecc. ha dimensioni leggermente inferiori;
- la tettoia ha una profondità leggermente maggiore;
- le finestre poste sulle murature perimetrali hanno un diverso posizionamento e una leggera difformità nella dimensione;
- l'altezza della tettoia (sul lato più basso) è leggermente inferiore.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 5 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

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

Il fabbricato in oggetto, che insiste sulla particella n. 732, è di vecchissima costruzione, edificato antecedentemente il 01/09/1967. In nessuna pratica o documento presente presso gli archivi comunali è stata trovata il titolo relativo alla costruzione dell'edificio. Le ulteriori ricerche effettuate attraverso la visione di vecchi voli aerei (ortofoto) nell'archivio della Regione Toscana hanno evidenziato che il fabbricato era presente già in un volo del 1954.

Il bene in oggetto è stato interessato dal PMAA - Piano Miglioramento Agricolo Ambientale presentato in data 07/02/2007 al prot. n. 6059, finalizzato alla costruzione di annessi. Alla domanda di PMAA è seguita una lunga istruttoria che è terminata con il diniego/archiviazione pratica in data 16/05/2013. Si precisa che la documentazione relativa a tale pratica non è stata fornita dall'amministrazione comunale in quanto non trovata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il C.T.U. ha formato N. 3 LOTTI distinti così composti:

- LOTTO N. 1 formato da un singolo appezzamento di terreno della superficie di circa 0.62.40 ha;
- LOTTO N. 2 composto da più terreni contigui tra loro che formano un unico "corpo" della superficie totale di 3.13.70 ha;
- LOTTO N. 3 composto da più terreni contigui tra loro che formano un unico "corpo" della superficie di 16.05.59 ha, oltre a due manufatti rurali.

Nella formazione dei lotti il C.T.U. ha tenuto in considerazione:

- la non continuità territoriale tra loro dei terreni, infatti il LOTTO N. 1 dista circa 2 Km dal resto dei beni e i LOTTI N. 2 e 3 sono separati dal fosso Fiumaccio;
- il terreno (LOTTO N. 1) "staccato" dal resto dei beni (LOTTO N. 2 e 3) ha una superficie tale da poter essere sfruttato autonomamente;
- il terreno (LOTTO N. 2) "staccato" dal resto dei beni (LOTTO N. 1 e 3) ha una superficie tale da poter essere sfruttato autonomamente;
- sui beni (LOTTO N. 3) sono realizzate ed installate tutte le opere necessarie al maneggio dei cavalli a servizio del centro ippico;
- per ogni lotto sono state individuate particelle già definite (escludendo la necessità di effettuare frazionamenti);
- per ogni lotto sono stati considerati accessi autonomi (escludendo la formazione di eventuali servitù di passaggio);
- l'eventuale maggior appetibilità sul mercato.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T
Il bene è un terreno di superficie totale di circa 0.62.40 ha, posto nel Comune di San Giuliano Terme (PI), loc. Cafaggiareggi, via G. Bruno, Arena Metato, ed è identificato al C.T. di detto Comune al foglio di mappa n. 19, particella n. 1080 (TAVOLA N. 1). Il bene, costituito da un unico corpo, ha conformazione planimetrica regolare, pressoché rettangolare, come è possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (ALLEGATO n. 3); la superficie ha una giacitura completamente pianeggiante ed il terreno presenta una struttura di medio impasto (FOTO N. 1 e 2 - ALLEGATO N. 1). Alla data dei sopralluoghi il terreno risultava sottoposto alle ordinarie tecniche colturali quali aratura ed erpicatura necessarie alle rotazioni colturali. Le coltivazioni effettuate sono, con buona probabilità, mais o girasole (preparatrici) e grano od orzo (sfruttatrici o depauperanti).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 1080, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 39.900,00
Il terreno oggetto di procedura ha una superficie di 6.240 mq e ricade parte in "Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati" e parte in zona "Servizi ed attrezzature di interesse generale - Sottozona F6 (Parchi e ambiti di riqualificazione ambientale)".

L'area totale del terreno è quindi così composta:

- mq 2.500 circa a seminativo ("Aree di frangia a prevalente funzione agricola.....");
- mq 3.740 circa a seminativo ("Servizi ed attrezzature di interesse generale.....").

DETERMINAZIONE VALORE DELLA PORZIONE DI TERRENO AGRICOLO

La sottoscritta, per determinare il valore della suddetta porzione di terreno ha adottato il più probabile prezzo di mercato, che è stato determinato con una stima sintetica comparativa.

Il parametro adottato è il metro quadrato. Il valore di mercato è scaturito:

- da indagini effettuate presso i tecnici del Comune di San Giuliano Terme.
- da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari ubicate nel Comune di San Giuliano Terme che riportavano le seguenti offerte di vendita:
 - 70.000 € per un terreno agricolo di superficie circa 16.240 mq corrispondente ad un valore unitario di circa 4,31 €/mq;
 - 27.000 € per un terreno agricolo di superficie circa 5.940 mq corrispondente ad un valore unitario di circa 4,54 €/mq;
 - 20.000 € per un terreno agricolo di superficie circa 5.540 mq corrispondente ad un valore unitario di circa 3,61 €/mq;
 - 30.000 € per un terreno agricolo di superficie circa 6.000 mq corrispondente ad un valore unitario di circa 5,00 €/mq;

Il C.T.U. ha attribuito al terreno il valore di mercato unitario, dopo avere tenuto in considerazione le seguenti caratteristiche:

- di carattere estrinseco:
 - la vicinanza alla via G. Bruno Arena Metato e alla via Filippo Turati;
 - la prossimità ai margini dell'abitato della località Cafaggiareggi;
- di carattere intrinseco:
 - la forma geometrica regolare del terreno;
 - la giacitura pianeggiante;
 - la natura del terreno;

La sottoscritta ha reputato di attribuire il valore medio pari a 4,00 €/mq motivi:

VALORE DELLA PORZIONE DI TERRENO AGRICOLO

Terreno a Seminativo 2.500 mq x 4,00 €/mq = € 10.000,00.

DETERMINAZIONE VALORE DELLA PORZIONE DI TERRENO PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

La sottoscritta, per determinare il valore della suddetta porzione di terreno non ha potuto adottare il più probabile prezzo di mercato mediante una stima sintetica comparativa in quanto non esiste un mercato di terreni con le stesse caratteristiche ("Servizi ed attrezzature di interesse generale...").

Il valore è stato ricercato paragonando la superficie oggetto di stima con la porzione adiacente che ha le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il valore al mq della porzione sopra stimata è pari a 4,00 €/mq, che viene raddoppiato (8 €/mq) per considerare la destinazione urbanistica prevista dalle N.T.A. del Piano Operativo (art. 24 - comma 8 che riporta ".....in tali zone è consentita la realizzazione di edifici di servizio (strutture di ristoro, locali di uso pubblico) per una superficie utile massima di 100 m² ed una altezza massima di 3,5 m....")

VALORE DELLA PORZIONE DI TERRENO PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Terreno 3.740 mq x 8,00 €/mq = € 29.920,00.

VALORE TOTALE DEL TERRENO

La somma dei valori delle porzioni di terreno è quindi a € 39.920,00 (€ 10.000,00 + € 29.920,00) arrotondabile a € 39.900,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	6240,00 mq	6,39 €/mq	€ 39.898,56	100,00%	€ 39.900,00
				Valore di stima:	€ 39.900,00

Valore di stima: € 39.900,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento occupazione (bene oggetto di contratto di affitto).	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 33.900,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T

Il bene è un terreno di superficie totale di circa 3.13.70 ha, posto nel Comune di San Giuliano Terme (PI), loc. Piaggia, in fregio alla via Via G. Castelnuovo Arena Metato, ed è identificato al C.T. di detto Comune al foglio di mappa n. 36, particelle n.ri 132, 290 e 521 (TAVOLA N. 1). Il bene, costituito da un unico corpo, ha conformazione planimetrica irregolare, non riconducibile a nessuna figura geometrica, come è possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (ALLEGATO n. 3) ed è sostanzialmente ricompreso nella zona racchiusa tra il Rio Fiumaccio (separazione a nord con il LOTTO N. 3) e la Via G. Castelnuovo Arena Metato (a sud) dalla quale si accede direttamente allo stesso. La superficie ha una giacitura pianeggiante (FOTO N. 3, 4, 5 e 6 - ALLEGATO N. 1) ed il terreno presenta una struttura di medio impasto; alla data dei sopralluoghi risultava sottoposto alle ordinarie tecniche colturali. Le coltivazioni effettuate sono, con buona probabilità, mais o girasole (preparatrici) e grano od orzo (sfruttatrici o depauperanti).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 132, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 290, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 521, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 125.500,00

Il terreno oggetto di procedura ha una superficie di 31.370 mq e ricade quasi totalmente in "Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati" con la sola eccezione di modestissima superficie ricadenti in:

 - Strada - infrastrutture viarie;
 - Zona B - Sottozona B1 (Zone urbanizzate caratterizzate dalla compresenza di edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche ed architettoniche e modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale).

La sottoscritta ritiene opportuno assimilare tutta la superficie dei terreni come agricola non considerando le sopra richiamate destinazioni diverse in quanto trattasi di modestissime superfici non sfruttabili.

La sottoscritta, per determinare il valore del terreno ha adottato il più probabile prezzo di mercato, che è stato determinato con una stima sintetica comparativa (come già eseguita per il LOTTO N. 1).

Il parametro adottato è il metro quadrato. Il valore di mercato è scaturito:

- da indagini effettuate presso i tecnici del Comune di San Giuliano Terme.
- da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari ubicate nel Comune di San Giuliano Terme che riportavano le seguenti offerte di vendita:
 - 70.000 € per un terreno agricolo di superficie circa 16.240 mq corrispondente ad un valore unitario di circa 4,31 €/mq;
 - 27.000 € per un terreno agricolo di superficie circa 5.940 mq corrispondente ad un valore unitario di circa 4,54 €/mq;
 - 20.000 € per un terreno agricolo di superficie circa 5.540 mq corrispondente ad un valore unitario di circa 3,61 €/mq;
 - 30.000 € per un terreno agricolo di superficie circa 6.000 mq corrispondente ad un valore unitario di circa 5,00 €/mq;

Il C.T.U. ha attribuito al terreno il valore di mercato unitario, dopo avere tenuto in considerazione le seguenti caratteristiche:

- di carattere estrinseco:
 - la vicinanza alla Via G. Castelnuovo Arena Metato;
 - la prossimità ai margini dell'abitato della località Castelnuovo;
- di carattere intrinseco:
 - la forma geometrica irregolare del terreno;
 - la giacitura pianeggiante;
 - la natura del terreno;

La sottoscritta ha reputato di attribuire il valore medio pari a 4,00 €/mq motivi:

VALORE DEL TERRENO AGRICOLO

Terreno a Seminativo 31.370 mq x 4,00 €/mq = € 125.480,00, arrotondabile a € 125.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	31370,00 mq	4,00 €/mq	€ 125.480,00	100,00%	€ 125.500,00
Valore di stima:					€ 125.500,00

Valore di stima: € 125.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



L'area totale del terreno è quindi così composta:

- mq 7.859 circa a maneggio ("Aree di frangia a prevalente funzione agricola.....");
- mq 152.700 circa a maneggio ("Zona soggetta a Piano Particolareggiato, comparto n. 92 Sistema").

DETERMINAZIONE VALORE DELLA PORZIONE DI TERRENO AGRICOLO (Fuori dal Comparto n. 92)

Il terreno oggetto della procedura viene stimato secondo il reale utilizzo che è stato rilevato durante i sopralluoghi: pascolo con recinti per cavalli e verde di contorno all'attività ippica.

Si precisa che non esiste in zona un mercato di beni con utilizzo simile a quello oggetto di valutazione; pertanto il valore del suddetto terreno viene ricercato paragonandolo a quello di un seminativo.

La sottoscritta, per determinare il valore della suddetta porzione di terreno ha adottato il più probabile prezzo di mercato, che è stato determinato con una stima sintetica comparativa come già eseguita per i LOTTI N. 1 e N.2.

Il parametro adottato è il metro quadrato. Il valore di mercato è scaturito:

- da indagini effettuate presso i tecnici del Comune di San Giuliano Terme.
- da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari ubicate nel Comune di San Giuliano Terme che riportavano le seguenti offerte di vendita:
 - 70.000 € per un terreno agricolo di superficie circa 16.240 mq corrispondente ad un valore unitario di circa 4,31 €/mq;
 - 27.000 € per un terreno agricolo di superficie circa 5.940 mq corrispondente ad un valore unitario di circa 4,54 €/mq;
 - 20.000 € per un terreno agricolo di superficie circa 5.540 mq corrispondente ad un valore unitario di circa 3,61 €/mq;
 - 30.000 € per un terreno agricolo di superficie circa 6.000 mq corrispondente ad un valore unitario di circa 5,00 €/mq;

Il C.T.U. ha attribuito al terreno il valore di mercato unitario, dopo avere tenuto in considerazione le seguenti caratteristiche:

- di carattere estrinseco:
 - la vicinanza alla via Edmondo De Amicis e alla via delle Murella Arena Metato;
 - la prossimità ai margini dell'abitato della località Piaggia;
- di carattere intrinseco:
 - la forma geometrica regolare del terreno;
 - la giacitura pianeggiante;
 - la natura del terreno;

La sottoscritta ha reputato di attribuire il valore medio pari a 4,00 €/mq.

Il sopraindicato valore viene aumentato del 20% (4,00 € x 1,20) = 4,80 €/mq per considerare la presenza di recinti per il pascolo dei cavalli, delimitati da staccionate in PVC.

VALORE DELLA PORZIONE DI TERRENO AGRICOLO (Fuori dal Comparto n. 92)

Terreno a Seminativo 7.859 mq x 4,80 €/mq = € 37.723,20, arrotondabile a € 37.700,00.

DETERMINAZIONE VALORE DELLA PORZIONE DI TERRENO AGRICOLO (Comparto n. 92)

La sottoscritta, per determinare il valore della suddetta porzione di terreno non ha potuto adottare il più probabile prezzo di mercato mediante una stima sintetica comparativa in quanto non esiste un mercato di terreni con le stesse caratteristiche ("Zona soggetta a Piano Particolareggiato, comparto n. 92").

Il valore è stato ricercato paragonando la superficie oggetto di stima con la porzione adiacente che ha le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il valore al mq della porzione sopra stimata è pari a 4,00 €/mq, che viene aumentato del 50% (6 €/mq) per considerare la destinazione urbanistica prevista dalle N.T.A. del Piano Operativo (art. 26 - che riporta ".....zone agricole speciali (zone E3), in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 14 comma 1, punti 4, 6, 7." Norme del Piano Strutturale). Le Norme del Piano Strutturale prevedono:

-"... zone per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e per attività orto-floro- vivaistiche".... (punto 4);

-...” per quelle orto-floro-vivaistiche la possibilità di realizzare punti di esposizione e commercializzazione (garden) con eventuali strutture di servizio.....”, (punto 6);

-.....” per le aree ippiche presenti all’interno del subsistema della pianura agricola, il Regolamento Urbanistico definirà gli interventi ammissibili e le condizioni necessarie per la loro compatibilità ambientale. Eventuali ampliamenti o richieste di nuove localizzazioni dovranno soddisfare tali condizioni e requisiti” (punto 7).

Nel valore unitario assunto pari a 6 €/mq è considerata la presenza di recinti per il pascolo dei cavalli, delimitati da staccionate in PVC.

VALORE DELLA PORZIONE DI TERRENO AGRICOLO (Comparto n. 92)

Terreno 152.700 mq x 6,00 €/mq = € 916.200,00, arrotondabile a € 916.200,00.

VALORE TOTALE DEL TERRENO

La somma dei valori delle porzioni di terreno è quindi a € 953.900,00 (€ 37.700 + € 916.200).

Al valore sopra determinato occorre apportare le seguenti detrazioni

-rimozione delle numerose strutture per il maneggio dei cavalli, realizzate senza titolo, specificate nella descrizione quantificabili a corpo in circa 50.000,00 €;

-rimozioni dei rifiuti e cumuli di materiali vari e del veicolo abbandonato, quantificabili a corpo in circa 5.000,00 €

per un valore totale di 55.000,00 €.

Il valore del bene pertanto risulta pari a 898.900,00 € (953.900 € - 55.000 €).

- **Bene N° 4** - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T
Il bene è un capannone rurale indipendente, con relativa tettoia pertinenziale, posto nel Comune di San Giuliano Terme (PI), loc. Piaggia, via delle Murella Arena Metato, ed è identificato al C.F. di detto Comune al foglio di mappa n. 36, particella n. 731 (TAVOLA N. 1). Il fabbricato in oggetto è ad un piano fuori terra (piano terreno), libero su quattro lati, con relativa tettoia pertinenziale (posto in aderenza) e ricade completamente all’interno del terreno del BENE N. 3. Il capannone è sostanzialmente un manufatto in muratura ordinaria, di forma rettangolare, con dimensioni in pianta di circa 20,00 mt x 10,00 mt (per una sup. tot. di circa 200 mq), mentre la tettoia di dimensioni in pianta di 20,00 mt x 4,40 mt (in aderenza al tutto il lato est) è in struttura metallica (per una sup. tot. di circa 88 mq). Il fabbricato, oggi adibito a scuderia per cavalli, ha copertura a doppia falda a capanna realizzata con travi reticolari metalliche sormontate da orditura secondaria anch’essa in metallo e manto in lastre di eternit. L’edificio dispone di due aperture di accesso, di cui una carrabile (posta sul centro del lato sud) e una pedonale (posta sul lato est) oltre a ulteriori cinque finestre (due sul fronte ovest, due sul fronte est e una sul prospetto nord). La tettoia pertinenziale, ad una falda, è sorretta da un lato con n. 7 pilastri metallici e dall’altro lato è ancorata al fabbricato in muratura; la struttura della copertura è con correnti metallici sormontati da pannelli in eternit. All’interno del capannone, alla data dei sopralluoghi, erano presenti 7 box per il ricovero dei cavalli di dimensioni di circa 3,50 mt x 4,00 mt, disposti su due file fronteggianti (4 a destra e 3 a sinistra) divisi da una corsia centrale; mentre la superficie della tettoia veniva utilizzata come ricovero attrezzi per la cura dei cavalli. Interni al capannone, lungo il lato nord, sono presenti tre locali ad uso selleria ecc. oltre a un servizio igienico ed un antibagno. Il tutto ha accesso esterno da un’apertura posta sul lato est (in prossimità dello spigolo nord-est) e collegati internamente al resto del capannone da porta presente nell’antibagno (FONO N. 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 29). In aderenza ai lati ovest e nord del capannone sono presenti ulteriori box in legno per cavalli realizzati senza titolo abilitativo (già descritti nel BENE N. 3).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 731, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 44.900,00

Per la valutazione del bene oggetto della procedura, il C.T.U. adotta la metodologia del più probabile

prezzo di mercato, che è stato determinato con una stima sintetica comparativa, confrontando i valori di immobili aventi caratteristiche costruttive simili a quello in oggetto ma non aventi requisiti di ruralità in quanto non reperiti sul mercato.

Il parametro adottato per i beni in oggetto è la superficie commerciale espressa in mq.

L'immobile consiste in un capannone agricolo, con relativa tettoia pertinenziale, aventi la seguente consistenza immobiliare:

- Capannone agricolo di superficie lorda di circa 200 mq;
- Tettoia pertinenziale della superficie di circa mq 88.

Per il capannone viene computata la superficie lorda; per la tettoia pertinenziale invece viene utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari al 25 %.

La superficie commerciale totale è quindi: $200 \text{ mq} + 22 \text{ mq} (88 \text{ mq} \times 0,25) = 222 \text{ mq}$;

La sottoscritta per la determinazione del valore ha preso visione dei dati riportati:

- sul borsino immobiliare (anno 2023) della provincia di Pisa, relativo al Comune di San Giuliano Terme, che per la zona in esame riporta prezzi che oscillano:

- da 258 €/mq a 491 €/mq per magazzini;
- da 267 €/mq a 543 €/mq per capannoni tipici;
- nella banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI) relativi all'anno 2023 (primo semestre) nella fascia Suburbana/Asciano - Agnano - Mezzana - Pontasserchio - S. Martino Ulmiano - Colignola - Pappiana - Metato - Madonna Dell'Acqua di San Giuliano Terme dove i prezzi per capannoni tipici in normale stato di conservazione oscillano da circa 425 €/mq a 640 €/mq;
- da annuncio di vendita di immobile simile (posto nel Comune di Vecchiano) la cui richiesta è di circa 372 €/mq, precisando che non è stato possibile reperire ulteriori annunci di beni simili nella zona del Comune di San Giuliano Terme.

La sottoscritta ha inoltre effettuato indagini:

- presso Agenzie Immobiliari ubicate nel Comune di San Giuliano Terme;
- effettuate presso i tecnici del Comune di San Giuliano Terme.

Il C.T.U. ha ritenuto opportuno assumere il valore pari a 300,00 €/mq dopo avere tenuto in considerazione le seguenti caratteristiche del bene oggetto di stima:

- caratteristiche estrinseche:
 - la fascia rurale di ubicazione del fabbricato;
 - la distanza dal capoluogo comunale;
- caratteristiche intrinseche:
 - la tipologia dell'edificio (completamente indipendente e libero su quattro lati);
 - l'epoca di costruzione ed i materiali utilizzati;
 - lo stato conservativo attuale.

Al suddetto valore unitario è stato applicato un coefficiente correttivo pari a 0,90 per tenere in considerazione lo stato di utilizzo dell'immobile e la relativa destinazione urbanistica (destinazione agricola vincolata con atto di sottomissione del 02/01/1980, Notaio Policardo Salvatore, repertorio n. 19537); pertanto il valore unitario è pari a 270,00 €/mq.

Il valore dei beni è pertanto uguale a 59.940 € ($222 \text{ mq} \times 270,00 \text{ €/mq}$) arrotondabile quindi a 59.900,00 €.

Al valore sopra determinato occorre apportare le seguenti detrazioni

- sanatoria edilizia quantificabile a corpo in circa 4.000,00 € comprensiva delle somme da versare al Comune e delle spese tecniche;
- aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura DOCCA quantificabile a corpo in circa 1.000,00 €;
- rimessa in pristino delle numerose modifiche ed opere eseguite con interventi edilizi privi di titolo quantificabili a corpo in circa 10.000,00 €.

Il valore totale delle detrazioni è pertanto uguale a 15.000,00 €.

Il valore del bene pertanto risulta pari a 44.900,00 € (29.900,00 € - 15.000,00 €).

- **Bene N° 5** - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T
Il bene è un fabbricato rurale indipendente, posto nel Comune di San Giuliano Terme (PI), loc. Piaggia, via delle Murella Arena Metato, ed è identificato al C.F. di detto Comune al foglio di mappa n. 36, particella n. 732 (TAVOLA N. 1). Il fabbricato in oggetto, ad un piano fuori terra (piano terreno), è libero su quattro lati ed è posto sul confine est del LOTTO; lungo i lati nord ed est confina con la particella 734 che individua il fabbricato per civile abitazione e relativo resede pertinenziale di proprietà dell'esecutata ma non oggetto di procedura. Il fabbricato è sostanzialmente un manufatto in muratura ordinaria, di forma irregolare, con copertura a capanna con altezze diverse, formato da due corpi (uno a nord e l'altro a sud del Bene) uniti nella parte centrale da un ampio porticato (chiuso su tre lati). Nel corpo posto a nord trovano luogo due locali di diverse dimensioni utilizzati a ripostiglio e locale tecnico; il corpo posto a sud è formato da quattro locali utilizzati a magazzino, ripostigli e lavanderia; il porticato centrale è libero su un solo lato (FOTO N. 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 38 - ALLEGATO N. 1). Il manufatto, in passato, era a servizio del limitrofo fabbricato abitativo posto sulla part. 734 sopra richiamato come dimostra la presenza di una grande caldaia (oggi dismessa) all'interno del locale tecnico; alla data dei sopralluoghi il bene risultava inutilizzato. L'immobile ha una superficie coperta di circa 203 mq ed ha accesso dal BENE N. 3 a mezzo di due aperture poste sul lato sud, le quali conducono esclusivamente alla parte individuata dal corpo a sud. La restante parte del bene, allo stato dei luoghi, risulta accessibile solamente attraverso la part. 734 (non oggetto di procedura). Pertanto si ritiene opportuno eseguire due aperture di collegamento interno al bene per evitare la formazione di una servitù di passo/accesso sulla part. 734 non oggetto di procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 732, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 28.000,00

Per la valutazione del bene oggetto della procedura, il C.T.U. adotta la stessa metodologia, lo stesso parametro e gli stessi dati (borsino, valori OMI ecc.) indicati al BENE n. 4.

L'immobile consiste in un manufatto rurale indipendente, con struttura in muratura, avente la consistenza commerciale pari a circa 203 mq.

Il C.T.U. ha ritenuto opportuno assumere il valore pari a 300,00 €/mq dopo avere tenuto in considerazione le seguenti caratteristiche del bene oggetto di stima:

- caratteristiche estrinseche:
 - la fascia rurale di ubicazione del fabbricato;
 - la distanza dal capoluogo comunale;
- caratteristiche intrinseche:
 - la tipologia dell'edificio (completamente indipendente e libero su quattro lati);
 - l'epoca di costruzione ed i materiali utilizzati;

Al suddetto valore unitario è stato applicato un coefficiente correttivo pari a 0,60 per tenere in considerazione lo stato conservativo attuale dell'immobile; pertanto il valore unitario è pari a 180,00 €/mq.

Il valore dei beni è pertanto uguale a 36.540 € (203 mq x 180,00 €/mq) arrotondabile quindi a 36.500,00 €.

Al valore sopra determinato occorre apportare le seguenti detrazioni:

- costi per la realizzazione di n. 2 aperture interne per la fruibilità dell'intero bene (per evitare la formazione di una servitù di passo/accesso sulla part. 734 non oggetto di procedura) quantificabile a corpo in circa 4.500,00 € comprensive dei lavori e delle spese tecniche;
- costi per la rimozione dei rifiuti e cumuli di materiali vari e del veicolo abbandonato, quantificabili a corpo in circa 4.000,00 €.

Il valore totale delle detrazioni è pertanto uguale a 8.500,00 €.



Il valore del bene pertanto risulta pari a 28.000,00 € (36.500,00 € - 8.500,00 €).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	160559,00 mq	5,60 €/mq	€ 899.130,40	100,00%	€ 898.900,00
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	222,00 mq	202,25 €/mq	€ 44.899,50	100,00%	€ 44.900,00
Bene N° 5 - Fabbricato agricolo San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T	203,00 mq	137,93 €/mq	€ 27.999,79	100,00%	€ 28.000,00
Valore di stima:					€ 971.800,00

Valore di stima: € 971.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento occupazione (bene oggetto di contratto di affitto).	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 826.000,00

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

Castelfranco di Sotto, li 08/02/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - LOTTO N. 1 (Bene n. 1), LOTTO N. 2 (Bene n. 2) e LOTTO N. 3 (Beni 3, 4 e 5).
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE - LOTTO N. 1 (Bene n. 1), LOTTO N. 2 (Bene n. 2) e LOTTO N. 3 (Beni 3, 4 e 5).
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - ESTRATTI DI MAPPA - LOTTO N. 1 (Bene n. 1), LOTTO N. 2 (Bene n. 2) e LOTTO N. 3 (Beni 3, 4 e 5).
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI- LOTTO N. 3 (Beni n. 4 e 5).
- ✓ N° 5 Altri allegati - VISURE IPOTECARIE - LOTTO N. 1 (Bene n. 1), LOTTO N. 2 (Bene n. 2) e LOTTO N. 3 (Beni 3, 4 e 5).
- ✓ N° 6 Altri allegati - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO - LOTTO N. 3.
- ✓ N° 7 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGHI.
- ✓ N° 8 Altri allegati - ISTANZE DEL C.T.U. (proroga).
- ✓ N° 9 Altri allegati - QUESITO DEL C.T.U.
- ✓ N° 10 Altri allegati - COMUNICAZIONE A/R INIZIO E PROSECUZIONE OPERAZIONI PERITALI
- ✓ N° 11 Altri allegati - TITOLI DI PROVENIENZA (VISURE IPOTECARIE) - LOTTO N. 1 (Bene n. 1), LOTTO N. 2 (Bene n. 2) e LOTTO N. 3 (Beni 3, 4 e 5).
- ✓ N° 12 Altri allegati - PRATICHE EDILIZIE - LOTTO N. 3 (Beni n. 3, 4 e 5).
- ✓ N° 13 Altri allegati - RICHIESTA E RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE IN MERITO ALLA PRESENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE-AFFITTO e/o COMODATO - LOTTO N. 1 (Bene n. 1) e LOTTO N. 2 (Beni n. 2, 3 e 4).
- ✓ N° 14 Altri allegati - RICHIESTA USI CIVICI REGIONE TOSCANA - LOTTO N. 1 (Bene n. 1), LOTTO N. 2 (Bene n. 2) e LOTTO N. 3 (Beni 3, 4 e 5).
- ✓ N° 15 Altri allegati - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - LOTTO N. 1 (Bene n. 1), LOTTO N. 2 (Bene n. 2) e LOTTO N. 3 (Beni 3, 4 e 5).
- ✓ N° 16 Altri allegati - INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T
Il bene è un terreno di superficie totale di circa 0.62.40 ha, posto nel Comune di San Giuliano Terme (PI), loc. Cafaggiareggi, via G. Bruno, Arena Metato, ed è identificato al C.T. di detto Comune al foglio di mappa n. 19, particella n. 1080 (TAVOLA N. 1). Il bene, costituito da un unico corpo, ha conformazione planimetrica regolare, pressoché rettangolare, come è possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (ALLEGATO n. 3); la superficie ha una giacitura completamente pianeggiante ed il terreno presenta una struttura di medio impasto (FOTO N. 1 e 2 - ALLEGATO N. 1). Alla data dei sopralluoghi il terreno risultava sottoposto alle ordinarie tecniche colturali quali aratura ed erpicatura necessarie alle rotazioni colturali. Le coltivazioni effettuate sono, con buona probabilità, mais o girasole (preparatrici) e grano od orzo (sfruttatrici o depauperanti). Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 1080, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 06/10/2023 dal Comune di San Giuliano Terme (ALLEGATO N. 15), riporta che il terreno ha la seguente destinazione urbanistica:
- In parte Zona E2 (Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati) - art. 26 N.T.A.; - In parte Zona F (Servizi ed attrezzature di interesse generale), Sottozona F6 (Parchi e ambiti di riqualificazione ambientale) - art. 24 N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 33.900,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T
Il bene è un terreno di superficie totale di circa 3.13.70 ha, posto nel Comune di San Giuliano Terme (PI), loc. Piaggia, in fregio alla via Via G. Castelnuovo Arena Metato, ed è identificato al C.T. di detto Comune al foglio di mappa n. 36, particelle n.ri 132, 290 e 521 (TAVOLA N. 1). Il bene, costituito da un unico corpo, ha conformazione planimetrica irregolare, non riconducibile a nessuna figura geometrica, come è possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (ALLEGATO n. 3) ed è sostanzialmente ricompreso nella zona racchiusa tra il Rio Fiumaccio (separazione a nord con il LOTTO N. 3) e la Via G. Castelnuovo Arena Metato (a sud) dalla quale si accede direttamente allo stesso. La superficie ha una giacitura pianeggiante (FOTO N. 3, 4, 5 e 6 - ALLEGATO N. 1) ed il terreno presenta una struttura di medio impasto; alla data dei sopralluoghi risultava sottoposto alle ordinarie tecniche colturali. Le coltivazioni effettuate sono, con buona probabilità, mais o girasole (preparatrici) e grano od orzo (sfruttatrici o depauperanti). Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 132, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 290, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 521, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 06/10/2023 dal Comune di San Giuliano Terme (ALLEGATO N. 15), riporta che il terreno ha la seguente destinazione urbanistica:
- Particella 132 (Intera superficie): Zona E2 (Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati) - art. 26 N.T.A.; Paleoalvei (c.f.r. Piano Strutturale) - Invarianti strutturali - art. 37 N.T.A. - Particella 290 (in parte): Zona E2 (Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati) - art. 26 N.T.A.; Paleoalvei (c.f.r. Piano Strutturale) - Invarianti strutturali - art. 37 N.T.A. - Particella 290 (in parte): Zona B (Nuovi insediamenti residenziali) Sottozona B1 (Zone urbanizzate caratterizzate dalla compresenza di edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche ed architettoniche e modalità di relazione con la struttura



urbana e territoriale) - art. 19 N.T.A. - Particella 521 (in parte):Zona E2 (Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati) - art. 26 N.T.A. - Particella 521 (in parte): Strada - infrastrutture viarie - art.25 N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 106.500,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T. Il bene è un terreno di superficie totale di circa 16.05.59 ha, posto nel Comune di San Giuliano Terme (PI), loc. Piaggia, in fregio alla via delle Murella Arena Metato, ed è identificato al C.T. di detto Comune al foglio di mappa n. 36, particelle n.ri 522 e 733 (TAVOLA N. 1). Il bene, costituito da un unico corpo, ha conformazione planimetrica irregolare, non riconducibile a nessuna figura geometrica, come è possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (ALLEGATO n. 3); la superficie ha una giacitura pianeggiante ed il terreno presenta una struttura di medio impasto ed è sostanzialmente diviso in due porzioni e precisamente: - Zona a servizio del centro ippico (FOTO N. 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13 - ALLEGATO N. 1), individuata su porzione della particella n. 733, in cui sono presenti tutte le opere necessarie al maneggio dei cavalli. In detta zona sono presenti: - un paddock ossia un'area delimitata con staccionate in PVC e adibita all'allenamento di uno o più cavalli la cui superficie è realizzata con uno strato sabbioso che favorisce l'alta capacità di drenaggio evitando la formazione di fango e mantenendo la superficie sempre asciutta; - diversi recinti delimitati da staccionate in plastica per soddisfare i bisogni di libero movimento dei cavalli. In queste zone sono presenti inoltre varie strutture temporanee per fornire adeguate risorse alimentari ecc, - strada sterrata di accesso che suddivide orizzontalmente la zona e ulteriori percorsi interni e perimetrali alle staccionate; - varie strutture temporanee per fornire adeguate risorse alimentari ecc; giostra per cavalli, tondino e varie tettoie con box per cavalli e per il ricovero del fieno e delle attrezzature e in particolare (FOTO N. 14, 15, 16, 17, 18 E 19 - ALLEGATO N. 1): - tettoia delle dimensioni di circa 5,50 mt x 9,00 mt con struttura lignea e copertura in pannelli di lamiera; - tettoia delle dimensioni di circa 3,00 mt x 12,00 mt in struttura metallica con copertura in pannelli sandwic coibentati. Detta tettoia ospita 4 box per cavalli; - n. 2 box prefabbricati in lamiera delle dimensioni di circa 3,00 mt x 2,50 mt; - tettoie delle dimensioni di circa 3,50 mt x 20,00 mt e circa 3,50 mt x 12,00 mt in struttura metallica, con copertura in pannelli sandwic coibentati e tamponature in tavolati di legno. Dette tettoie ospitano 8 box per cavalli e sono state realizzate lungo i lati nord e ovest del capannone individuato dal BENE N. 4 del presente lotto; - raggruppamento di varie tettoie, con caratteristiche costruttive simili a quelle sopra descritte, che formano un'ampia superficie coperta irregolare con complessivi n. 17 box per cavalli. La superficie di terreno su cui sono state realizzate dette strutture è di circa 400 mq. Le strutture sopra descritte sono state realizzate senza titolo edilizio. - Zona non oggetto di coltivazione (FOTO N. 21 e 22 - ALLEGATO N. 1), individuata su porzione della particella n. 733 e sulla particella 522, che alla data dei sopralluoghi si presentava con piante erbacee ed arbustive spontanee. Le sopra descritte zone sono accessibili come segue: - la zona a servizio del centro ippico direttamente dalla via delle Murella Arena Metato a mezzo di strada sterrata interna alla proprietà; - la zona non coltivata a mezzo di un percorso sterrato che si diparte dalla strada interna richiamata e che corre lungo il lato est della proprietà (lato via delle Murella Arena Metato). Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 522, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 733, Qualità Seminativo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 06/10/2023 dal Comune di San Giuliano Terme (ALLEGATO N. 15), riporta che il terreno ha la seguente destinazione urbanistica: - Particella 522 (Intera superficie): Zona soggetta a Piano Particolareggiato, comparto n.92 Sistema Ambientale loc. Piaggia, Zona E3 (Zone agricole speciali) - art. 26 N.T.A. - Particella 733 (in parte): Zona E2 (Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati) - art. 26 N.T.A.; Paleoalvei (c.f.r. Piano Strutturale) - Invarianti strutturali - art. 37 N.T.A. - Particella 733 (in

parte): Zona soggetta a Piano Particolareggiato, comparto n.92 Sistema Ambientale loc. Piaggia, Zona E3 (Zone agricole speciali) – art. 26 N.T.A. - Particella 733 (in parte): Zona E2 (Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati) – art. 26 N.T.A.

- **Bene N° 4** - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T
Il bene è un capannone rurale indipendente, con relativa tettoia pertinenziale, posto nel Comune di San Giuliano Terme (PI), loc. Piaggia, via delle Murella Arena Metato, ed è identificato al C.F. di detto Comune al foglio di mappa n. 36, particella n. 731 (TAVOLA N. 1). Il fabbricato in oggetto è ad un piano fuori terra (piano terreno), libero su quattro lati, con relativa tettoia pertinenziale (posto in aderenza) e ricade completamente all'interno del terreno del BENE N. 3. Il capannone è sostanzialmente un manufatto in muratura ordinaria, di forma rettangolare, con dimensioni in pianta di circa 20,00 mt x 10,00 mt (per una sup. tot. di circa 200 mq), mentre la tettoia di dimensioni in pianta di 20,00 mt x 4,40 mt (in aderenza al tutto il lato est) è in struttura metallica (per una sup. tot. di circa 88 mq). Il fabbricato, oggi adibito a scuderia per cavalli, ha copertura a doppia falda a capanna realizzata con travi reticolari metalliche sormontate da orditura secondaria anch'essa in metallo e manto in lastre di eternit. L'edificio dispone di due aperture di accesso, di cui una carrabile (posta sul centro del lato sud) e una pedonale (posta sul lato est) oltre a ulteriori cinque finestre (due sul fronte ovest, due sul fronte est e una sul prospetto nord). La tettoia pertinenziale, ad una falda, è sorretta da un lato con n. 7 pilastri metallici e dall'altro lato è ancorata al fabbricato in muratura; la struttura della copertura è con correnti metalliche sormontate da pannelli in eternit. All'interno del capannone, alla data dei sopralluoghi, erano presenti 7 box per il ricovero dei cavalli di dimensioni di circa 3,50 mt x 4,00 mt, disposti su due file fronteggianti (4 a destra e 3 a sinistra) divisi da una corsia centrale; mentre la superficie della tettoia veniva utilizzata come ricovero attrezzi per la cura dei cavalli. Interni al capannone, lungo il lato nord, sono presenti tre locali ad uso selleria ecc. oltre a un servizio igienico ed un antibagno. Il tutto ha accesso esterno da un'apertura posta sul lato est (in prossimità dello spigolo nord-est) e collegati internamente al resto del capannone da porta presente nell'antibagno (FONO N. 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 29). In aderenza ai lati ovest e nord del capannone sono presenti ulteriori box in legno per cavalli realizzati senza titolo abilitativo (già descritti nel BENE N. 3).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 731, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 06/10/2023 dal Comune di San Giuliano Terme (ALLEGATO N. 15), riporta che il terreno ha la seguente destinazione urbanistica:
- Particella 731 (Intera superficie): Zona soggetta a Piano Particolareggiato, comparto n.92 Sistema Ambientale loc. Piaggia, Zona E3 (Zone agricole speciali) – art. 26 N.T.A.
- **Bene N° 5** - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T
Il bene è un fabbricato rurale indipendente, posto nel Comune di San Giuliano Terme (PI), loc. Piaggia, via delle Murella Arena Metato, ed è identificato al C.F. di detto Comune al foglio di mappa n. 36, particella n. 732 (TAVOLA N. 1). Il fabbricato in oggetto, ad un piano fuori terra (piano terreno), è libero su quattro lati ed è posto sul confine est del LOTTO; lungo i lati nord ed est confina con la particella 734 che individua il fabbricato per civile abitazione e relativo resede pertinenziale di proprietà dell'esecutata ma non oggetto di procedura. Il fabbricato è sostanzialmente un manufatto in muratura ordinaria, di forma irregolare, con copertura a capanna con altezze diverse, formato da due corpi (uno a nord e l'altro a sud del Bene) uniti nella parte centrale da un ampio porticato (chiuso su tre lati). Nel corpo posto a nord trovano luogo due locali di diverse dimensioni utilizzati a ripostiglio e locale tecnico; il corpo posto a sud è formato da quattro locali utilizzati a magazzino, ripostigli e lavanderia; il porticato centrale è libero su un solo lato (FOTO N. 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 38 – ALLEGATO N. 1). Il manufatto, in passato, era a servizio del limitrofo fabbricato abitativo posto sulla part. 734 sopra richiamato come dimostra la presenza di una grande caldaia (oggi dismessa) all'interno del locale tecnico; alla data dei sopralluoghi il bene risultava inutilizzato. L'immobile ha una superficie coperta di circa 203 mq ed ha accesso dal BENE N. 3 a mezzo di due aperture poste sul lato sud, le quali conducono esclusivamente alla parte individuata dal corpo a sud. La restante parte del bene, allo stato

dei luoghi, risulta accessibile solamente attraverso la part. 734 (non oggetto di procedura). Pertanto si ritiene opportuno eseguire due aperture di collegamento interno al bene per evitare la formazione di una servitù di passo/accesso sulla part. 734 non oggetto di procedura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 732, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 06/10/2023 dal Comune di San Giuliano Terme (ALLEGATO N. 15), riporta che il terreno ha la seguente destinazione urbanistica: - Particella 732 (Intera superficie): Zona E2 (Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati) – art. 26 N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 826.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.900,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 1080, Qualità Seminativo	Superficie	6240,00 mq
Stato conservativo:	Le sistemazioni idraulico-agrarie risultano in discreto stato di manutenzione in quanto alla data dei sopralluoghi la superficie del terreno risultava sottoposto alle ordinarie tecniche colturali. Si sottolinea che non sono state effettuate dalla scrivente le seguenti verifiche: - misurazione dell'effettiva superficie del terreno, nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni limitrofe; - indagini geologiche e geotecniche; - indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, abbandono di materiali realizzati con fibre di amianto o similari, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs del 03/04/2006 n. 52 e dal D.lgs del 16/01/2008 n. 4 e successive modificazioni. Si sottolinea che qualora detti materiali risultassero presenti sui luoghi, la relativa rimozione e smaltimento resteranno a carico dell'aggiudicatario che le dovrà effettuare in ottemperanza alla normativa pro-tempore vigente; - indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea i particolare di residui bellici.		
Descrizione:	Il bene è un terreno di superficie totale di circa 0.62.40 ha, posto nel Comune di San Giuliano Terme (PI), loc. Cafaggiareggi, via G. Bruno, Arena Metato, ed è identificato al C.T. di detto Comune al foglio di mappa n. 19, particella n. 1080 (TAVOLA N. 1). Il bene, costituito da un unico corpo, ha conformazione planimetrica regolare, pressoché rettangolare, come è possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (ALLEGATO n. 3); la superficie ha una giacitura completamente pianeggiante ed il terreno presenta una struttura di medio impasto (FOTO N. 1 e 2 - ALLEGATO N. 1). Alla data dei sopralluoghi il terreno risultava sottoposto alle ordinarie tecniche colturali quali aratura ed erpicatura necessarie alle rotazioni colturali. Le coltivazioni effettuate sono, con buona probabilità, mais o girasole (preparatrici) e grano od orzo (sfruttatrici o depauperanti).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 106.500,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 132, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 290, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part.	Superficie	31370,00 mq

	521, Qualità Seminativo	
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione, alla data dei sopralluoghi, risultava in normale stato conservativo. Si sottolinea che non sono state effettuate dalla scrivente le seguenti verifiche: - misurazione dell'effettiva superficie del terreno, nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni limitrofe; - indagini geologiche e geotecniche; - indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, abbandono di materiali realizzati con fibre di amianto o similari, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs del 03/04/2006 n. 52 e dal D.lgs del 16/01/2008 n. 4 e successive modificazioni. Si sottolinea che qualora detti materiali risultassero presenti sui luoghi, la relativa rimozione e smaltimento resteranno a carico dell'aggiudicatario che le dovrà effettuare in ottemperanza alla normativa pro-tempore vigente; - indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea i particolare di residui bellici.	
Descrizione:	Il bene è un terreno di superficie totale di circa 3.13.70 ha, posto nel Comune di San Giuliano Terme (PI), loc. Piaggia, in fregio alla via Via G. Castelnuovo Arena Metato, ed è identificato al C.T. di detto Comune al foglio di mappa n. 36, particelle n.ri 132, 290 e 521 (TAVOLA N. 1). Il bene, costituito da un unico corpo, ha conformazione planimetrica irregolare, non riconducibile a nessuna figura geometrica, come è possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (ALLEGATO n. 3) ed è sostanzialmente ricompreso nella zona racchiusa tra il Rio Fiumaccio (separazione a nord con il LOTTO N. 3) e la Via G. Castelnuovo Arena Metato (a sud) dalla quale si accede direttamente allo stesso. La superficie ha una giacitura pianeggiante (FOTO N. 3, 4, 5 e 6 - ALLEGATO N. 1) ed il terreno presenta una struttura di medio impasto; alla data dei sopralluoghi risultava sottoposto alle ordinarie tecniche culturali. Le coltivazioni effettuate sono, con buona probabilità, mais o girasole (preparatrici) e grano od orzo (sfruttatrici o depauperanti).	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile	

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 826.000,00

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 522, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 733, Qualità Seminativo	Superficie	160559,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione, alla data dei sopralluoghi, in generale risultava in normale stato conservativo ad eccezione: - la zona (part. 522 e porzione della part. 733) non è sottoposta alle ordinarie tecniche culturali ed erano presenti molte piante erbacee ed arboree spontanee; - le porzioni localizzate di terreno in cui erano presenti alcuni cumuli di materiale vario; - la zona limitrofa al BENE N. 4 in cui era presente un veicolo semidistrutto, abbandonato e ricoperto da una folta vegetazione (FONO N. 20 - ALLEGATO N. 1). Si sottolinea che non sono state effettuate dalla scrivente le seguenti verifiche: - misurazione dell'effettiva superficie del terreno, nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni limitrofe; - indagini geologiche e geotecniche; - indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, abbandono di materiali realizzati con fibre di amianto o similari, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs del 03/04/2006 n. 52 e dal D.lgs del 16/01/2008 n. 4 e successive modificazioni. Si sottolinea che qualora detti materiali risultassero presenti sui luoghi, la relativa rimozione e smaltimento resteranno a carico dell'aggiudicatario che le dovrà effettuare in ottemperanza alla normativa pro-tempore vigente; - indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea i particolare di residui bellici.		
Descrizione:	Il bene è un terreno di superficie totale di circa 16.05.59 ha, posto nel Comune di San Giuliano Terme (PI), loc. Piaggia, in fregio alla via delle Murella Arena Metato, ed è identificato al C.T. di detto Comune al foglio di mappa n. 36, particelle n.ri 522 e 733 (TAVOLA N. 1). Il bene, costituito da un unico corpo, ha conformazione planimetrica irregolare, non riconducibile a nessuna figura geometrica, come è possibile		

	<p>osservare dall'estratto del foglio di mappa (ALLEGATO n. 3); la superficie ha una giacitura pianeggiante ed il terreno presenta una struttura di medio impasto ed è sostanzialmente diviso in due porzioni e precisamente: - Zona a servizio del centro ippico (FOTO N. 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13 - ALLEGATO N. 1), individuata su porzione della particella n. 733, in cui sono presenti tutte le opere necessarie al maneggio dei cavalli. In detta zona sono presenti: - un paddock ossia un'area delimitata con staccionate in PVC e adibita all'allenamento di uno o più cavalli la cui superficie è realizzata con uno strato sabbioso che favorisce l'alta capacità di drenaggio evitando la formazione di fango e mantenendo la superficie sempre asciutta; - diversi recinti delimitati da staccionate in plastica per soddisfare i bisogni di libero movimento dei cavalli. In queste zone sono presenti inoltre varie strutture temporanee per fornire adeguate risorse alimentari ecc, - strada sterrata di accesso che suddivide orizzontalmente la zona e ulteriori percorsi interni e perimetrali alle staccionate; - varie strutture temporanee per fornire adeguate risorse alimentari ecc; giostra per cavalli, tondino e varie tettoie con box per cavalli e per il ricovero del fieno e delle attrezzature e in particolare (FOTO N. 14, 15, 16, 17, 18 E 19 - ALLEGATO N. 1): - tettoia delle dimensioni di circa 5,50 mt x 9,00 mt con struttura lignea e copertura in pannelli di lamiera; - tettoia delle dimensioni di circa 3,00 mt x 12,00 mt in struttura metallica con copertura in pannelli sandwich coibentati. Detta tettoia ospita 4 box per cavalli; - n. 2 box prefabbricati in lamiera delle dimensioni di circa 3,00 mt x 2,50 mt; - tettoie delle dimensioni di circa 3,50 mt x 20,00 mt e circa 3,50 mt x 12,00 mt in struttura metallica, con copertura in pannelli sandwich coibentati e tamponature in tavolati di legno. Dette tettoie ospitano 8 box per cavalli e sono state realizzate lungo i lati nord e ovest del capannone individuato dal BENE N. 4 del presente lotto; - raggruppamento di varie tettoie, con caratteristiche costruttive simili a quelle sopra descritte, che formano un'ampia superficie coperta irregolare con complessivi n. 17 box per cavalli. La superficie di terreno su cui sono state realizzate dette strutture è di circa 400 mq. Le strutture sopra descritte sono state realizzate senza titolo edilizio. - Zona non oggetto di coltivazione (FOTO N. 21 e 22 - ALLEGATO N. 1), individuata su porzione della particella n. 733 e sulla particella 522, che alla data dei sopralluoghi si presentava con piante erbacee ed arbustive spontanee. Le sopra descritte zone sono accessibili come segue: - la zona a servizio del centro ippico direttamente dalla via delle Murella Arena Metato a mezzo di strada sterrata interna alla proprietà; - la zona non coltivata a mezzo di un percorso sterrato che si diparte dalla strada interna richiamata e che corre lungo il lato est della proprietà (lato via delle Murella Arena Metato).</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 4 - Fabbricato agricolo			
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 731, Categoria C2	Superficie	222,00 mq
Stato conservativo:	Il capannone e la tettoia pertinenziale, alla data dei sopralluoghi, risultavano in normale stato conservativo.		
Descrizione:	<p>Il bene è un capannone rurale indipendente, con relativa tettoia pertinenziale, posto nel Comune di San Giuliano Terme (PI), loc. Piaggia, via delle Murella Arena Metato, ed è identificato al C.F. di detto Comune al foglio di mappa n. 36, particella n. 731 (TAVOLA N. 1). Il fabbricato in oggetto è ad un piano fuori terra (piano terreno), libero su quattro lati, con relativa tettoia pertinenziale (posto in aderenza) e ricade completamente all'interno del terreno del BENE N. 3. Il capannone è sostanzialmente un manufatto in muratura ordinaria, di forma rettangolare, con dimensioni in pianta di circa 20,00 mt x 10,00 mt (per una sup. tot. di circa 200 mq), mentre la tettoia di dimensioni in pianta di 20,00 mt x 4,40 mt (in aderenza al tutto il lato est) è in struttura metallica (per una sup. tot. di circa 88 mq). Il fabbricato, oggi adibito a scuderia per cavalli, ha copertura a doppia falda a capanna realizzata con travi reticolari metalliche sormontate da orditura secondaria anch'essa in metallo e manto in lastre di eternit. L'edificio dispone di due aperture di accesso, di cui una carrabile (posta sul centro del lato sud) e una pedonale (posta sul lato est) oltre a ulteriori cinque finestre (due sul fronte ovest, due sul fronte est e una sul prospetto nord). La tettoia pertinenziale, ad una falda, è sorretta da un lato con n. 7 pilastri metallici e dall'altro lato è ancorata al fabbricato in muratura; la struttura della copertura è con correnti metallici sormontati da pannelli in eternit. All'interno del capannone, alla data dei sopralluoghi, erano presenti 7 box per il ricovero dei cavalli di dimensioni di circa 3,50 mt x 4,00 mt, disposti su due file fronteggianti (4 a destra e</p>		

	3 a sinistra) divisi da una corsia centrale; mentre la superficie della tettoia veniva utilizzata come ricovero attrezzi per la cura dei cavalli. Interni al capannone, lungo il lato nord, sono presenti tre locali ad uso selleria ecc. oltre a un servizio igienico ed un antibagno. Il tutto ha accesso esterno da un apertura posta sul lato est (in prossimità dello spigolo nord-est) e collegati internamente al resto del capannone da porta presente nell'antibagno (FONO N. 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 29). In aderenza ai lati ovest e nord del capannone sono presenti ulteriori box in legno per cavalli realizzati senza titolo abilitativo (già descritti nel BENE N. 3).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 5 - Fabbricato agricolo

Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Via G. Bruno Arena Metato, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 732, Categoria C2	Superficie	203,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato, alla data dei sopralluoghi, risultava in pessimo stato conservativo e nello specifico si è rilevato che: - una piccola porzione della copertura (zona porticato) è crollata (FOTO N. 36 - ALLEGATO N. 1); - alcuni locali erano colmi di materiale vario (mobilia ecc.) (FOTO N. 37 e 38 - ALLEGATO N. 1); - la presenza di un veicolo abbandonato nella zona del porticato assieme ad altro vario materiale (FOTO N. 34 - ALLEGATO N. 1); - la presenza in un locale di una grande caldaia dismessa che, con buone probabilità, alimentava l'impianto di riscaldamento del limitrofo fabbricato per civile abitazione (di proprietà dell'esecutata ma non oggetto di esecuzione).		
Descrizione:	Il bene è un fabbricato rurale indipendente, posto nel Comune di San Giuliano Terme (PI), loc. Piaggia, via delle Murella Arena Metato, ed è identificato al C.F. di detto Comune al foglio di mappa n. 36, particella n. 732 (TAVOLA N. 1). Il fabbricato in oggetto, ad un piano fuori terra (piano terreno), è libero su quattro lati ed è posto sul confine est del LOTTO; lungo i lati nord ed est confina con la particella 734 che individua il fabbricato per civile abitazione e relativo resede pertinenziale di proprietà dell'esecutata ma non oggetto di procedura. Il fabbricato è sostanzialmente un manufatto in muratura ordinaria, di forma irregolare, con copertura a capanna con altezze diverse, formato da due corpi (uno a nord e l'altro a sud del Bene) uniti nella parte centrale da un ampio porticato (chiuso su tre lati). Nel corpo posto a nord trovano luogo due locali di diverse dimensioni utilizzati a ripostiglio e locale tecnico; il corpo posto a sud è formato da quattro locali utilizzati a magazzino, ripostigli e lavanderia; il porticato centrale è libero su un solo lato (FOTO N. 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 38 - ALLEGATO N. 1). Il manufatto, in passato, era a servizio del limitrofo fabbricato abitativo posto sulla part. 734 sopra richiamato come dimostra la presenza di una grande caldaia (oggi dismessa) all'interno del locale tecnico; alla data dei sopralluoghi il bene risultava inutilizzato. L'immobile ha una superficie coperta di circa 203 mq ed ha accesso dal BENE N. 3 a mezzo di due aperture poste sul lato sud, le quali conducono esclusivamente alla parte individuata dal corpo a sud. La restante parte del bene, allo stato dei luoghi, risulta accessibile solamente attraverso la part. 734 (non oggetto di procedura). Pertanto si ritiene opportuno eseguire due aperture di collegamento interno al bene per evitare la formazione di una servitù di passo/accesso sulla part. 734 non oggetto di procedura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISA il 04/04/2008
Reg. gen. 7677 - Reg. part. 1394
Quota: 1/1
Importo: €
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: €
Spese: €
Percentuale interessi:
Rogante: Notaio Catania Salvatore in Pisa
Data: 03/04/2008
N° repertorio: 2997
N° raccolta: 1363
Note: Si precisa che: - nella nota è presente un'ANNOTAZIONE del 14/08/2008 Registro particolare n. 3021 Registro generale n. 18371 (erogazione a saldo); - il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISA il 08/11/2019
Reg. gen. 21286 - Reg. part. 3672
Quota: 1/1
Importo: €
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: €
Rogante: Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
Data: 04/07/2018
N° repertorio: 1328/2018
Note: Si precisa che il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISA il 08/11/2019
Reg. gen. 21287 - Reg. part. 3673
Quota: 1/1
Importo: €
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: €
Rogante: Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
Data: 23/04/2015

N° repertorio: 815/2015

Note: Si precisa che il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 08/06/2012

Reg. gen. 9082 - Reg. part. 6646

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 31/03/2023

Reg. gen. 6290 - Reg. part. 4550

Quota: 1/1

A favore di

Contrc

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISA il 04/04/2008

Reg. gen. 7677 - Reg. part. 1394

Quota: 1/1

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale: €

Spese: €

Percentuale interessi:

Rogante: Notaio Catania Salvatore in Pisa

Data: 03/04/2008

N° repertorio: 2997

N° raccolta: 1363

Note: Si precisa che: - nella nota è presente un'ANNOTAZIONE del 14/08/2008 Registro particolare n. 3021 Registro generale n. 18371 (erogazione a saldo); - il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 08/11/2019

Reg. gen. 21286 - Reg. part. 3672

Quota: 1/1



Importo: €
A favore di
Contro

Capitale: €

Rogante: Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI

Data: 04/07/2018

N° repertorio: 1328/2018

Note: Si precisa che il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 08/11/2019

Reg. gen. 21287 - Reg. part. 3673

Quota: 1/1

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale: €

Rogante: Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI

Data: 23/04/2015

N° repertorio: 815/2015

Note: Si precisa che il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 08/06/2012

Reg. gen. 9082 - Reg. part. 6646

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: Si precisa che il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 31/03/2023

Reg. gen. 6290 - Reg. part. 4550

Quota: 1/1

A favore di

Contro

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISA il 04/04/2008

Reg. gen. 7677 - Reg. part. 1394

Quota: 1/1

Importo: €
A favore di
Contro

Capitale: €
Spese: €

Percentuale interessi:

Rogante: Notaio Catania Salvatore in Pisa

Data: 03/04/2008

N° repertorio: 2997

N° raccolta: 1363

Note: Si precisa che: - nella nota è presente un'ANNOTAZIONE del 14/08/2008 Registro particolare n. 3021 Registro generale n. 18371 (erogazione a saldo); - il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 08/11/2019

Reg. gen. 21286 - Reg. part. 3672

Quota: 1/1

Importo: €

A favore di
Contro

Capitale: €

Rogante: Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI

Data: 04/07/2018

N° repertorio: 1328/2018

Note: Si precisa che il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 08/11/2019

Reg. gen. 21287 - Reg. part. 3673

Quota: 1/1

Importo: €

A favore di
Contro

Capitale: €

Rogante: Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI

Data: 23/04/2015

N° repertorio: 815/2015

Note: Si precisa che il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 08/06/2012

Reg. gen. 9082 - Reg. part. 6646

Quota: 1/1

A favore di
Contro

Note: Si precisa che il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.



• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 31/03/2023
Reg. gen. 6290 - Reg. part. 4550
Quota: 1/1
A favore di
Contro

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISA il 04/04/2008
Reg. gen. 7677 - Reg. part. 1394
Quota: 1/1
Importo: €
A favore di
Contro
Capitale: €
Spese: €
Percentuale interessi:
Rogante: Notaio Catania Salvatore in Pisa
Data: 03/04/2008
N° repertorio: 2997
N° raccolta: 1363

Note: Si precisa che: - nella nota è presente un'ANNOTAZIONE del 14/08/2008 Registro particolare n. 3021 Registro generale n. 18371 (erogazione a saldo); - il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 08/11/2019
Reg. gen. 21286 - Reg. part. 3672
Quota: 1/1
Importo: €
A favore di
Contro
Capitale: €
Rogante: Pubbico ufficiale TRIBUNALE DI
Data: 04/07/2018
N° repertorio: 1328/2018

Note: Si precisa che il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 08/11/2019
Reg. gen. 21287 - Reg. part. 3673
Quota: 1/1
Importo: €
A favore di
Contro
Capitale: €



Rogante: Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
Data: 23/04/2015
N° repertorio: 815/2015

Note: Si precisa che il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 08/06/2012

Reg. gen. 9082 - Reg. part. 6646

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: Si precisa che il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 31/03/2023

Reg. gen. 6290 - Reg. part. 4550

Quota: 1/1

A favore di

Contro

BENE N° 5 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BRUNO ARENA METATO, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISA il 04/04/2008

Reg. gen. 7677 - Reg. part. 1394

Quota: 1/1

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale: €

Spese: €

Percentuale interessi:

Rogante: Notaio Catania Salvatore in Pisa

Data: 03/04/2008

N° repertorio: 2997

N° raccolta: 1363

Note: Si precisa che: - nella nota è presente un'ANNOTAZIONE del 14/08/2008 Registro particolare n. 3021 Registro generale n. 18371 (erogazione a saldo); - il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 08/11/2019

Reg. gen. 21286 - Reg. part. 3672

Quota: 1/1

Importo: €
A favore di
Contro

Capitale: €

Rogante: Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI

Data: 04/07/2018

N° repertorio: 1328/2018

Note: Si precisa che il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 08/11/2019

Reg. gen. 21287 - Reg. part. 3673

Quota: 1/1

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale: €

Rogante: Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI

Data: 23/04/2015

N° repertorio: 815/2015

Note: Si precisa che il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 08/06/2012

Reg. gen. 9082 - Reg. part. 6646

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: Si precisa che il terreno in oggetto, alla data dei titoli sopra richiamati, era identificato al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al F. 19, part. 819.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 31/03/2023

Reg. gen. 6290 - Reg. part. 4550

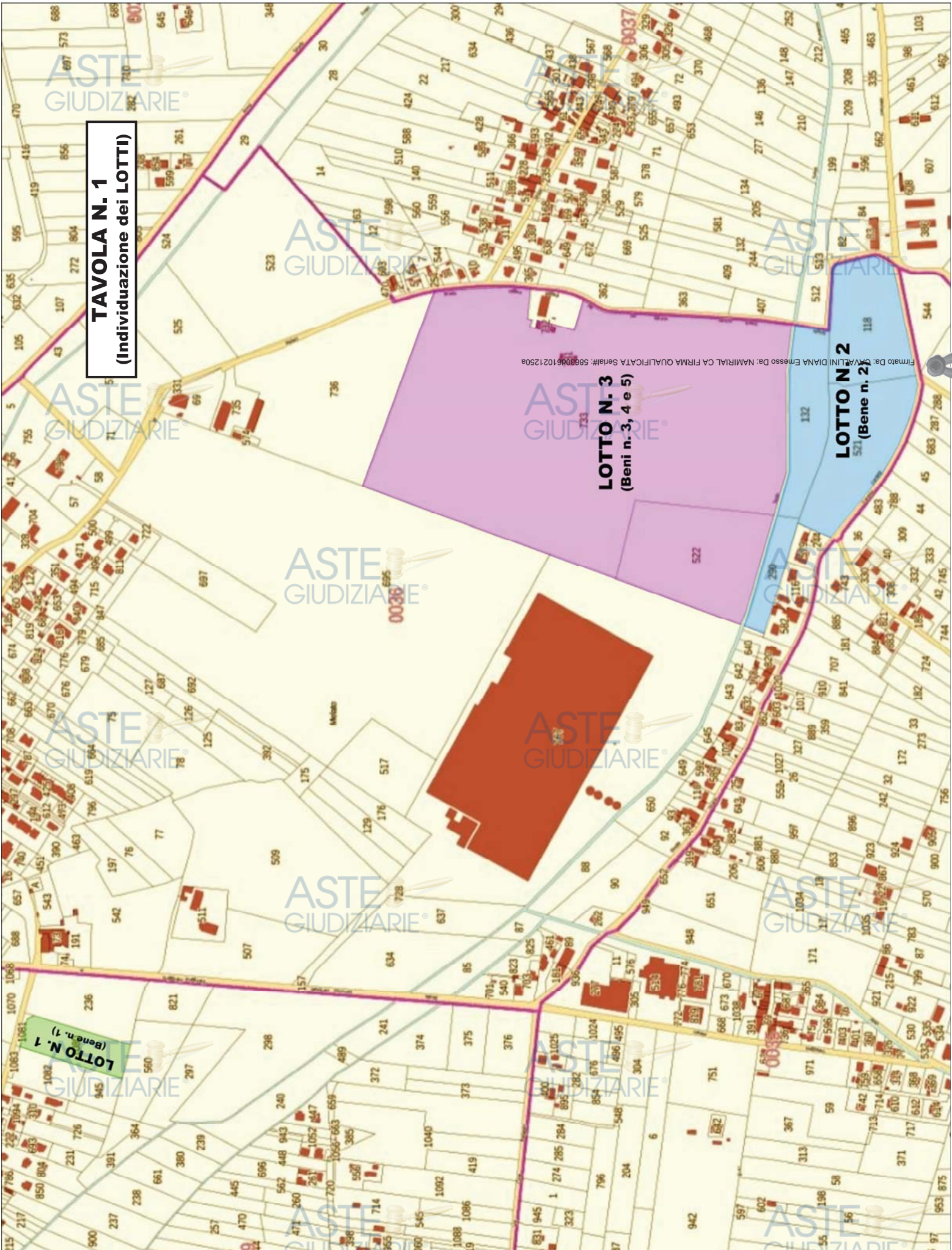
Quota: 1/1

A favore di

Contro



TAVOLA N. 1
(Individuazione dei LOTTI)



Firmato Da: VALINLINI DIANA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 568900610212504