



## TRIBUNALE DI PISA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Pardi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2024 del R.G.E.  
promossa da



contro

Codice fiscale:



Nato a .



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno 90 - Metato .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno - frazione Metato .....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno 90 - Metato .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno - frazione Metato .....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno 90 - Metato .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno - frazione Metato .....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno 90 - Metato .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno - frazione Metato .....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno 90 - Metato .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno - frazione Metato .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno 90 - Metato .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno - frazione Metato .....	8
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno 90 - Metato .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno - frazione Metato .....	9
Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno 90 - Metato .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno - frazione Metato .....	10
Patti .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno 90 - Metato .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno - frazione Metato .....	10
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno 90 - Metato .....	11



<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno - frazione Metato .....</b>	11
<b>Parti Comuni.....</b>	11
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno 90 - Metato .....</b>	11
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno - frazione Metato .....</b>	11
<b>Servitù, censo, livello, usi civici .....</b>	11
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno 90 - Metato .....</b>	11
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno - frazione Metato .....</b>	11
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</b>	11
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno 90 - Metato .....</b>	11
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno - frazione Metato .....</b>	12
<b>Stato di occupazione .....</b>	12
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno 90 - Metato .....</b>	12
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno - frazione Metato .....</b>	12
<b>Provenienze Ventennali .....</b>	12
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno 90 - Metato .....</b>	12
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno - frazione Metato .....</b>	14
<b>Formalità pregiudizievoli .....</b>	14
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno 90 - Metato .....</b>	14
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno - frazione Metato .....</b>	16
<b>Normatività urbanistica .....</b>	17
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno 90 - Metato .....</b>	17
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno - frazione Metato .....</b>	17
<b>Regolarità edilizia .....</b>	17
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno 90 - Metato .....</b>	17
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno - frazione Metato .....</b>	18
<b>Vincoli od oneri condominiali.....</b>	18
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno 90 - Metato .....</b>	18
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno - frazione Metato .....</b>	18
<b>Stima / Formazione lotti.....</b>	19
<b>Riepilogo bando d'asta.....</b>	22
<b>Lotto Unico .....</b>	22
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84/2024 del R.G.E.....</b>	23
<b>Lotto Unico .....</b>	23





Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ..... 25

**Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno 90 - Metato ..... 25

**Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno - frazione Metato ..... 26





## INCARICO

All'udienza del 05/09/2025, il sottoscritto Dott. Agr. Pardi Francesco, con studio in Via Calcesana - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email francesco@pardi.biz, PEC f.pardi@epap.conafpec.it, Tel. 335 8283532, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno 90 - Metato (Coord. Geografiche: 43°45'58.21" N - 10°20'51.10" E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno - frazione Metato (Coord. Geografiche: 43°45'55.23" - 10°20'46.54" E)

## DESCRIZIONE

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO 90 - METATO

Fabbricato unifamiliare per civile abitazione, elevato di due piani fuori terra, oltre al piano sottotetto. Al piano terra è composto da due porzioni indipendenti con ingressi separati, una sul lato nord-est che comprende due locali ad uso sgombero, bagno; l'altra sul lato sud-ovest con ingresso autonomo comprende due locali ad uso sgombero, bagno.

Al piano primo, raggiungibile con scala esterna esclusiva, unità abitativa composta da : ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere e bagno.

Al piano sottotetto, cui si accede tramite scala interna esclusiva, da quattro vani uso soffitta, disimpegno e bagno.

E' annesso all'abitazione, quale pertinenza in proprietà esclusiva, un resede di terreno circostante , rappresentato al catasto terreni con la particella 57 del F 34 di mq 1933, "ente urbano", sul quale insistono un locale ad uso ripostiglio di circa 2 mq ed un locale ad uso sgombero di circa mq 5

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO - FRAZIONE METATO

Appezzamento di terreno costituito da tre particelle formanti unico lotto, in via Giordano Bruno, frazione Metato, adiacente al fabbricato di cui al bene n 1 con cui costituisce corpo unico, area a verde, esclusiva, pertinenziale adibita a parco giardino, pianeggiante ottimamente sistemata .



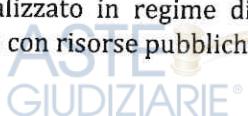


La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

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



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno 90 - Metato
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno - frazione Metato



### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO 90 - METATO**



La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione è stata integrata dal titolo contenente l'atto di provenienza (acquisto), tutta la documentazione attestante le concessioni e varianti urbanistiche.



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO - FRAZIONE METATO**



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



E' stato richiesto il Certificato di destinazione urbanistica



### TITOLARITÀ



**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO 90 - METATO**



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

• (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

Nato a



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Aste Giudiziarie

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO - FRAZIONE METATO**

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



Codice fiscale:

Proprietà 1/1



Nato a

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



**CONFINI**



**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO 90 - METATO**

Via Giordano Bruno, residua proprietà

Demanio dello Stato, s.s.a.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO - FRAZIONE METATO**

Beni di cui al n 1 della perizia di  
16, s.s.a.

ada comunale Giordano Bruno, demanio, N. C. T. particella



**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO 90 - METATO**



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	66,00 mq	76,00 mq	0,33	25,08 mq	2,45 m	2 °
Abitazione	102,00 mq	126,00 mq	1	126,00 mq	2,71 m	1 °
Magazzino	105,00 mq	126,00 mq	0,5	63,00 mq	263,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				214,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				214,08 mq		



## BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO - FRAZIONE METATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	430,00 mq	430,00 mq	1	430,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	1070,00 mq	1070,00 mq	1	1070,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	3765,00 mq	3765,00 mq	1	3765,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5265,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5265,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO 90 - METATO

Si precisa che :

- la particella 57 sub 5 deriva dalla soppressione della precedente particella 57 sub 3, giusta denuncia di variazione per demolizione parziale del 3.08.2007 n. 11548.1/2007 (protocollo n. PI 0150706);
- la particella 57 sub 4 è in atti come tale per frazionamento e fusione del 5.10.1998 (n. C02141/1998)

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO - FRAZIONE METATO





Si precisa che :

- le particelle 18 e 45 furono introdotte in atti con la stessa consistenza dall'impianto meccanizzato del 2.03.1977.
- la particella 456 deriva dalla particella 19 , in atti dall'impianto meccanizzato del 2.03.1977, per frazionamento del 1.10.2018 (prot. PI 0062573 i atti dal 1.10.2018 (n. 62573 . 1/2018).

### DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO 90  
- METATO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	57	5		A4	2	vani 6,5	170 mq	589,15 €	T - 1 ° - 2°	
	34	57	4		C2	2		100 mq	289,22 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'area coperta e l'area scoperta circostante l'intero fabbricato sopra descritto risultano censite al Catasto Terreni al Foglio 34 particella 57 ente urbano di mq.1933; con tipo mappale n.4512.1/2001 del 10/11/2001; la particella 57 di mq.1910 ha accorpato la particella 58 di mq.23 e la particella 57 sub 1 originando la particella 57 di mq.1933).

Si precisa che esistono delle lievi difformità fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del piano terra : è stata chiusa la parete divisoria mediana che delimita le due porzioni , nord e sud del fabbricato, è stata realizzata una diversa disposizione interna dei vani. Dovrà essere aggiornata la plamimetria.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO - FRAZIONE METATO**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	



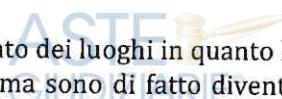
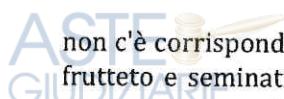


34	18				Frutteto	2	00430 mq	5,44 €	2,55 €	
34	45				Frutteto	2	01070 mq	13,54 €	6,36 €	
34	456				Seminativo arborato	3	03765 mq	9,72 €	7,78 €	

### Corrispondenza catastale



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



non c'è corrispondenza fra la classificazione catastale e lo stato dei luoghi in quanto le particelle descritte come frutteto e seminativo non hanno più destinazione agricola ma sono di fatto diventate aree a verde - parco - giardino , a corredo dell'abitazione di cui al bene n 1

### PRECISAZIONI



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO 90 - METATO

Niente di particolare da precisare

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO - FRAZIONE METATO

niente da precisare oltre quanto descritto nella presente relazione

### PATTI



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO 90 - METATO

non sono emersi patti particolari

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO - FRAZIONE METATO



### STATO CONSERVATIVO





**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO 90  
- METATO**

Il fabbricato e gli annessi sono in buono stato di conservazione

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO - FRAZIONE  
METATO**

I terreni costituiscono un unico corpo confinante con il bene di cui al n. 1 di cui costituiscono resede esclusivo, area a verde, giardino.

Trattasi di appezzamento di terreno ben sistemato ed in buone condizioni di manutenzione con piante di alto fusto e prato ben curato



**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO 90  
- METATO**

Non vi sono parti comuni

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO - FRAZIONE  
METATO**

o vi sono parti a comune

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO 90  
- METATO**

Non sono state rilevate servitù o altro

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO - FRAZIONE  
METATO**

non sono state rilevate servitù né altri oneri.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO 90  
- METATO**

Il fabbricato è di remota costruzione, risalente probabilmente ai primi del '900; è stato completamente ristrutturato a partire dal 2007 e seguenti come indicato negli interventi edilizi concessi e descritti nella perizia. Fu edificato nella gola del fiume Serchio a circa mt 80 dallo stesso, comunque in posizione sopraelevata. Ha struttura portante in pietrame e laterizio, rinforzato durante i lavori di manutenzione. E'





distribuito su due piani fuori terra di cui il terreno è suddiviso in due porzioni con accessi separati uno a nord e l'altro a sud. La prima porzione (sud) comprende un ingresso , due vani e WC, l'altro a nord due locali e altro WC. L'altezza in entrambe le porzioni è di cm 263. Sono in buono stato di manutenzione . Il piano primo , accessibile da scala esterna è composto da ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, tre camere e bagno, con altezza di cm 271; al piano sottotetto, accessibile da scala interna da quattro vani e bagno. L'altezza dei soffitti del piano sottotetto varia da cm 125 (min.) a cm 245 (max), i locali del piano sottotetto non hanno i requisiti di abitabilità . A seguito delle complete ristrutturazioni tutto il fabbricato è in buone condizioni di manutenzione con infissi in PVC di buona qualità, impianti sottotraccia, pavimenti in piastrelle monocottura; interni soffittati, copertura a due falde in tegole marsigliesi. Riscaldamento a gas. Sulla falda ovest è stato realizzato un impianto fotovoltaico della potenza di 6 KW, funzionante , ma privo del relativo collaudo .

#### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO - FRAZIONE METATO

sui beni non vi sono strutture edificate



#### STATO DI OCCUPAZIONE

##### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO 90 - METATO

L'immobile risulta occupato dal debitore con la propria famiglia,

Il bene di cui alla preizia risulta occupato dal debitore esecutato e dalla propria famiglia,

##### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO - FRAZIONE METATO

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla propria famiglia



#### PROVENIENZE VENTENNIALI

##### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO 90 - METATO

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 06/06/2024 al 06/11/2008		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°





	notario Cappelli	04/11/2008	21513	6302
Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa	06/11/2008			14699
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



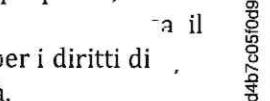
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Provenienza ultraventennale :

-1 ) Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cappelli Pietro, Notaio in Pisa, del 04/11/2008 rep.21513/6302, trascritto presso l'Agenzia mdel Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa il 06/11/2008 al n. 14699 di formalità; favore: \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: \_\_\_\_\_ ato a \_\_\_\_\_ i diritti di \_\_\_\_\_ di piena proprietà, a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: \_\_\_\_\_ ato a \_\_\_\_\_ i diritti di \_\_\_\_\_ di piena proprietà, a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Ai sopraindicati le quote di proprietà pervennero:

-2 ) per successione legittima in morte di \_\_\_\_\_ pertasi in data \_\_\_\_\_ registrata ; \_\_\_\_\_ trascritta a Pisa il \_\_\_\_\_, part.uell' Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa n. \_\_\_\_\_ formalità, a favore di:



proprietà.



-3 ) per successione legittima in morte d \_\_\_\_\_ pertasi in data \_\_\_\_\_ dichiarata all'Agenzia delle Entrate in data \_\_\_\_\_ e trascritta : \_\_\_\_\_ con la quale furono trasferiti i diritti di piena proprietà pari \_\_\_\_\_.



La somma complessiva delle quote di proprietà è di \_\_\_\_\_.

, ha costituito accettazione tacita di eredità.





BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO - FRAZIONE METATO

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.

Provenienza ultraventennale :

-1 ) Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cappelli Pietro, Notaio in Pisa, del 04/11/2008 rep.21513/6302, trascritto presso l'Agenzia mdel Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa il 06/11/2008 al n. 14699 di formalità; favore: piena proprietà; contro:

i diritti per i diritti di

Ai sopraindicati le quote di proprietà pervennero:

-2 ) per successione legittima in morte di datore d'ordine rata e partecipazione all'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa r. 2011 di formalità, a favore di:

di piena proprietà

to a

diritti di

-3 ) per successione legittima in morte di dichiarata all'Agenzia delle Entrate in data part., con la quale furono trasferiti i diritti di piena proprietà pari a 5/75 ciascuno



versarsi in data 3 e trascritta a

Firmato Da: PARDI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6b0dd4b7c0510d959

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO 90 - METATO



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 05/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:





- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico per concessione di mutuo

Iscritto a Pisa il 06/11/2008

Reg. gen. 00000 - Reg. part. 4894

Quota: 100/100

Importo: €

A favore di I

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale:

Rogante: Notaio Pietro Cappelli

Data: 04/11/2008

N° repertorio: 21514

N° raccolta: 6303

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile di mutuo

Iscritto a Pisa il 19/11/2010

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 4622

Quota: 100/100

Importo:

A favore d:

Contro

Capitale: € \_\_\_\_\_

Rogante: notaio A. Di Perna

Data: 15/11/2010

N° repertorio: 18905

N° raccolta: 7852

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 23/04/2019

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1243

Quota: 100/100

Importo: € 70.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale:

Rogante: notaio S. Catania

Data: 15/04/2019

N° repertorio: 5959

N° raccolta: 3637

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pisa il 16/01/2020

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 98

Quota: 100/100

Importo:

A favore di

Contro

Capitale:

Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma

Data: 16/01/2020





Nº repertorio: 1654  
Nº raccolta: 8720



*Trascrizioni*

• **pignoramento**

Trascritto a Agenzia Entrate Pisa il 16/05/2024  
Reg. gen. 9605 - Reg. part. 6973  
Quota: 100/100

A favore di

Contro

• **Pignoramento**

Trascritto a Agenzia Entrate Pisa il 02/05/2025  
Reg. gen. 8875 - Reg. part. 6237  
Quota: 100/100

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO - FRAZIONE METATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 05/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

*Iscrizioni*



• **Ipoteca della Riscossione** derivante da Cartelle esattoriali-tributari

Iscritto a Agenzia delle Entrate Pisa il 16/01/2020  
Reg. gen. 768 - Reg. part. 98  
Quota: 100/1000  
Importo  
A favore di  
Contro  
Capitale:  
Rogante:  
Data: 16/01/2020



*Trascrizioni*



• **Pignoramento**

Trascritto a Agenzia Entrate Pisa il 02/05/2025  
Reg. gen. 8875 - Reg. part. 6237  
Quota: 100/100

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura





## NORMATIVA URBANISTICA

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO 90 - METATO

Il fabbricato è inserito nella zona classificata dall'attuale regolamento urbanisticico come "golena del fiume (Serchio) - aree di rispetto e vincolo - art 36 N.T.A. con area di protezione "a" (D.C.R. 296/1988) con fascia di rispetto dei corsi d'acqua (D.L.gs. 42/2004).

Inoltre ai sensi del POC (Piano operativo Comunale) vigente , con adeguamento 2023, l'area su cui sorge il fabbricato è classificata "ad alta pericolosità idraulica", Vedere allegata carta dei vincoli, e soggetta a stringenti normative in caso di allerta meteorologica.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO - FRAZIONE METATO

Il certificato di destinazione urbanistica classifica i bei nel modo seguente :

-F 34 M 18 Intera superficie Zona E1 (Zone agricole ordinarie) – art. 26 N.T.A. Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 - lett. c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua art. 35 N.T.A.

Golena del fiume (c.f.r. Piano Strutturale) – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A.

-F 34 M 45 Intera superficie - Zona E1 (Zone agricole ordinarie) – art. 26 N.T.A. - Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 - lett. c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua art. 35 N.T.A. - Golena del fiume (c.f.r. Piano Strutturale) – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A.

- F 34 M 456 Intera superficie - Zona E1 (Zone agricole ordinarie) – art. 26 N.T.A. - Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 - lett. c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua art. 35 N.T.A.

Golena del fiume (c.f.r. Piano Strutturale) – Invarianti strutturali –  
art. 37 N.T.A.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO 90 - METATO

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. L'immobile risulta agibile.

Al momento dell'acquisto (2008) veniva dichiarato in atto che anteriormente a tale data il fabbricato era stato oggetto di opere di trasformazione edilizia con rilascio della attestazione in sanatoria (art 140 L.R. 1/2005) in data 19.02.2007 n AC2007/0011, pratica edilizia n. 2005/1005;

Da indagini da me personalmente svolte il fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie :

-DIA per manutenzione straordinaria 00310/2010

-Modifiche esterne prot 00026/2010

-DIA per modifiche 00866/2010

-pratica per efficientamento energetico 01151/2021 - priva di collaudo

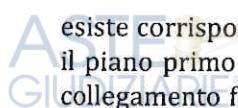
Vedasi allegati.





**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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



Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione per quanto attiene il piano primo e il sottotetto. Al piano terreno si rileva la modifica di alcune pareti interne e la chiusura del collegamento fra le due porzioni che ha determinato, di fatto, la realizzazione di due aree distinte e separate fra loro, con accesso dall'esterno e indipendenti.

Per la sistemazione di detta difformità si stima un costo , comprensivo degli oneri , di € 4.000,00 (pratica edilizia tardiva e oneri )



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO - FRAZIONE METATO**



Come detto non vi sono manufatti edificati sui terreni di cui ai presenti beni



**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO 90 - METATO**



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



non vi sono vincoli o oneri trattandosi di fabbricato unifamiliare  
**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIORDANO BRUNO - FRAZIONE METATO**



Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.





non vi sono vincoli di natura condominiale

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

la presente esecuzione R.E. 47 / 2025 è stata riunita alla precedente , R.E. 84 / 2024, la cui perizia è stata variata in alcuni punti a seguito della introduzione dei beni di cui alla presente stima e a seguito di nuovo pignoramento che ha aggiunto altri beni, qui descritti al n 2, ma che comunque costituiscono per criteri estimativi unico lotto, la cui vendita è esente IVA.

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

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno 90 - Metato  
Fabbricato unifamiliare per civile abitazione, elevato di due piani fuori terra, oltre al piano sottotetto. Al piano terra è composto da due porzioni indipendenti con ingressi separati, una sul lato nord-est che comprende due locali ad uso sgombero, bagno; l'altra sul lato sud-ovest con ingresso autonomo comprende due locali ad uso sgombero, bagno. Al piano primo, raggiungibile con scala esterna esclusiva, unità abitativa composta da : ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere e bagno. Al piano sottotetto, cui si accede tramite scala interna esclusiva, da quattro vani uso soffitta, disimpegno e bagno. E' annesso all'abitazione, quale pertinenza in proprietà esclusiva, un resede di terreno circostante , rappresentato al catasto terreni con la particella 57 del F 34 di mq 1933, "ente urbano", sul quale insistono un locale ad uso ripostiglio di circa 2 mq ed un locale ad uso sgombero di circa mq 5  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 57, Sub. 5, Categoria A4 - Fg. 34, Part. 57, Sub. 4, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 396.262,08

Il bene viene stimato nello stato di fatto in cui attualmente si trova con il metodo di stima sinteticocomparativo, mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati durante il sopralluogo ed in considerazione degli attuali valori di mercato della zona in cui e' ubicato l'immobile e dei valori OMI. Quindi il valore finale discende

da un'analisi comparativa di beni analoghi presenti sul mercato immobiliare locale, in particolare da una media tra varie pubblicazioni di annunci di vendita presso agenzie immobiliari della zona di beni analoghi a quelli in oggetto, nonche' da indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Naturalmente il valore cosi'determinato tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre che di fattori che possono determinare un incremento o un deprezzamento del bene, come la posizione, la panoramicita', la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene, lo stato di occupazione e la presenza di particolari vincoli di natura varia). Si procede comunque con una stima a corpo e non amisura: le operazioni di calcolo hanno significato puramente indicativo, poiche' il valore finale e' mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate. Per quanto riguarda il calcolo delle superfici lorde dell'immobile, questo avviene sulla base del rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo. La consistenza del bene e' espressa sulla base della superficie commerciale, pari alla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali. Le superfici dei locali sono misurate al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie commerciale e' determinata adottando i criteri dell'estimo, secondo un procedimento di





omogeneizzazione con opportuni coefficienti di ragguaglio che sono stati evidenziati nella tabella per la determinazione della consistenza del bene riportata in precedenza. Infine la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n. 138/98) per la determinazione della superficie convenzionale finale. Premesso ciò, di seguito si riportano in breve i fattori presi in considerazione nel calcolo del valore unitario (€/mq) da applicare alla superficie convenzionale per la determinazione del valore di stima del bene; per brevità si riportano soltanto i fattori che comportano un deprezzamento o un incremento del valore del bene e non quelli che conducono al mantenimento del prezzo medio ricorrente: prezzo medio ricorrente (€/mq) per la tipologia e ubicazione del bene esaminato codice di zona per riferimento valori OMI E1 (da € 1.400 a € 2150): 1.900,00 €/mq;. Si ritiene di aumentare detto parametro a € 2.200,00 al mq tenuto conto delle condizioni dell'immobile (molto buone), della posizione e della importante disponibilità di area a verde (vedere bene 2) in ambiente naturale (golena del fiume), superiore alla media della zona.

Il prodotto del valore unitario per la superficie convenzionale finale fornisce un valore complessivo del bene pari a € 470.976,00. Considerando infine la tipologia di vendita (a mezzo di asta), si ritiene necessario effettuare un deprezzamento del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e un ulteriore deprezzamento per vetustà del 5%, nonché delle spese necessarie per l'allineamento catastale stimate in € 4.000,00; si avrà un valore finale abbattuto a € 396.262,00.

- Bene N° 2 - Terreno** ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno - frazione Metato  
Appezzamento di terreno costituito da tre particelle formanti unico lotto, in via Giordano Bruno, frazione Metato, adiacente al fabbricato di cui al bene n° 1 con cui costituisce corpo unico, area a verde, esclusiva, pertinenziale adibita a parco giardino, pianeggiante ottimamente sistemata . Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 18, Qualità Frutteto - Fg. 34, Part. 45, Qualità Frutteto - Fg. 34, Part. 456, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 42.120,00  
Il terreno oggetto della procedura non viene valutato come terreno agricolo pur essendo classificato "agricolo" dagli strumenti urbanistici comunali ricadendo in Zona Agricola: Zona E1 (Zone agricole ordinarie) - art. 26 N.T.A., ma viene attribuito un valore a mq con caratteristiche di area a verde-giardino.

Il sottoscritto, per determinare il valore del suddetto terreno ha adottato il più probabile prezzo di mercato che è stato determinato con una stima sintetica comparativa.

Il parametro di riferimento da adottare sarebbe l'ettaro ma tenuto conto :

-della superficie pari a mq 5.265 ;

- della destinazione che non può essere agricola , avendo le caratteristiche di area a verde, deve essere considerata come un giardino-parco a corredo della abitazione di cui ne costituisce un naturale unico compendio. Il valore di mercato è scaturito:

- da indagini effettuate presso agenzie immobiliari ubicate nel Comune di San Giuliano Terme;

- da indagini effettuate presso i tecnici del Comune di San Giuliano Terme tenuto conto della particolare ubicazione, praticamente a ridosso dell'area demaniale dl fiume Serchio, tenendo conto anche dei rischi idraulici puntualmente riportati nel CDU.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile San Giuliano Terme	214,08 mq	1.851,00 €/mq	€ 396.262,08	100,00%	€ 396.262,08





(PI) - Via Giordano Bruno 90 - Metato					
<b>Bene N° 2 - Terreno San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno - frazione Metato</b>	5265,00 mq	8,00 €/mq	€ 42.120,00	100,00%	€ 42.120,00
Valore di stima:					€ 438.382,08



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.

San Giuliano Terme, li 15/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Agr. Pardi Francesco

#### ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU terreni bene n 2 (Aggiornamento al 17/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - relazione notarile (Aggiornamento al 05/05/2025)
- ✓ N° 1 Foto - area a verde - parco (Aggiornamento al 15/10/2025)
- ✓ N° 1 Foto - parco (Aggiornamento al 15/10/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - mappa terreni (Aggiornamento al 26/06/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - storico particella 45 (Aggiornamento al 17/09/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - storico particella 18 (Aggiornamento al 17/09/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - storico particella 456 (Aggiornamento al 17/09/2025)





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno 90 - Metato  
 Fabbricato unifamiliare per civile abitazione, elevato di due piani fuori terra, oltre al piano sottotetto. Al piano terra è composto da due porzioni indipendenti con ingressi separati, una sul lato nord-est che comprende due locali ad uso sgombero, bagno; l'altra sul lato sud-ovest con ingresso autonomo comprende due locali ad uso sgombero, bagno. Al piano primo, raggiungibile con scala esterna esclusiva, unità abitativa composta da : ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere e bagno. Al piano sottotetto, cui si accede tramite scala interna esclusiva, da quattro vani uso soffitta, disimpegno e bagno. E' annesso all'abitazione, quale pertinenza in proprietà esclusiva, un resede di terreno circostante , rappresentato al catasto terreni con la particella 57 del F 34 di mq 1933, "ente urbano", sul quale insistono un locale ad uso ripostiglio di circa 2 mq ed un locale ad uso sgombero di circa mq 5  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 57, Sub. 5, Categoria A4 - Fg. 34, Part. 57, Sub. 4, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato è inserito nella zona classificata dall'attuale regolamento urbanistico come "golena del fiume (Serchio) - aree di rispetto e vincolo - art 36 N.T.A. con area di protezione "a" (D.C.R. 296/1988) con fascia di rispetto dei corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004). Inoltre ai sensi del POC (Piano operativo Comunale) vigente , con adeguamento 2023, l'area su cui sorge il fabbricato è classificata "ad alta pericolosità idraulica", Vedere allegata carta dei vincoli, e soggetta a stringenti normative in caso di allerta meteorologica.

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno - frazione Metato  
 Appizzamento di terreno costituito da tre particelle formanti unico lotto, in via Giordano Bruno, frazione Metato, adiacente al fabbricato di cui al bene n 1 con cui costituisce corpo unico, area a verde, esclusiva, pertinenziale adibita a parco giardino, pianeggiante ottimamente sistemata .  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 18, Qualità Frutteto - Fg. 34, Part. 45, Qualità Frutteto - Fg. 34, Part. 456, Qualità Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: Il certificato di destinazione urbanistica classifica i bei nel modo seguente : -F 34 M 18 Intera superficie Zona E1 (Zone agricole ordinarie) – art. 26 N.T.A. Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 - lett. c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua art. 35 N.T.A. Golena del fiume (c.f.r. Piano Strutturale) – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. -F 34 M 45 Intera superficie - Zona E1 (Zone agricole ordinarie) – art. 26 N.T.A. - Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 - lett. c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua art. 35 N.T.A. - Golena del fiume (c.f.r. Piano Strutturale) – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A. - F 34 M 456 Intera superficie - Zona E1 (Zone agricole ordinarie) – art. 26 N.T.A. - Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 - lett. c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua art. 35 N.T.A. Golena del fiume (c.f.r. Piano Strutturale) – Invarianti strutturali – art. 37 N.T.A.





**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 84/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno 90 - Metato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 57, Sub. 5, Categoria A4 - Fg. 34, Part. 57, Sub. 4, Categoria C2	Superficie	214,08 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato e gli annessi sono in buono stato di conservazione		
Descrizione:	Fabbricato unifamiliare per civile abitazione, elevato di due piani fuori terra, oltre al piano sottotetto. Al piano terra è composto da due porzioni indipendenti con ingressi separati, una sul lato nord-est che comprende due locali ad uso sgombero, bagno; l'altra sul lato sud-ovest con ingresso autonomo comprende due locali ad uso sgombero, bagno. Al piano primo, raggiungibile con scala esterna esclusiva, unità abitativa composta da : ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere e bagno. Al piano sottotetto, cui si accede tramite scala interna esclusiva, da quattro vani uso soffitta, disimpegno e bagno. E' annesso all'abitazione, quale pertinenza in proprietà esclusiva, un resede di terreno circostante , rappresentato al catasto terreni con la particella 57 del F 34 di mq 1933, "ente urbano", sul quale insistono un locale ad uso ripostiglio di circa 2 mq ed un locale ad uso sgombero di circa mq 5		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore con la propria famiglia		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Via Giordano Bruno - frazione Metato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 18, Qualità Frutteto - Fg. 34, Part. 45, Qualità Frutteto - Fg. 34, Part. 456, Qualità Seminativo arborato	Superficie	5265,00 mq
Stato conservativo:	I terreni costituiscono un unico corpo confinante con il bene di cui al n. 1 di cui costituiscono resede esclusivo, area a verde, giardino. Trattasi di appezzamento di terreno ben sistemato ed in buone condizioni di manutenzione con piante di alto fusto e prato ben curato		
Descrizione:	Appezzamento di terreno costituito da tre particelle formanti unico lotto, in via Giordano Bruno, frazione Metato, adiacente al fabbricato di cui al bene n 1 con cui costituisce corpo unico, area a verde, esclusiva, pertinenziale adibita a parco giardino, pianeggiante ottimamente sistemata .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		





ex art. 2650 c.c.

Stato di occupazione:

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla propria famiglia



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

