
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Collavoli Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Statale Abetone n.1 Loc. Cafaggio	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Bottano Loc. Cafaggio	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Statale Abetone n.1 Loc. Cafaggio.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Bottano Loc. Cafaggio.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Statale Abetone n.1 Loc. Cafaggio.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Bottano Loc. Cafaggio.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Statale Abetone n.1 Loc. Cafaggio.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Bottano Loc. Cafaggio.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Statale Abetone n.1 Loc. Cafaggio.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Bottano Loc. Cafaggio.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Statale Abetone n.1 Loc. Cafaggio.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Bottano Loc. Cafaggio.....	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Statale Abetone n.1 Loc. Cafaggio	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Bottano Loc. Cafaggio	11
Patti	11
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Statale Abetone n.1 Loc. Cafaggio	11
Stato conservativo	12



Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Statale Abetone n.1 Loc. Cafaggio	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Bottano Loc. Cafaggio	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Statale Abetone n.1 Loc. Cafaggio	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Bottano Loc. Cafaggio	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Statale Abetone n.1 Loc. Cafaggio	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Statale Abetone n.1 Loc. Cafaggio	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Bottano Loc. Cafaggio	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Statale Abetone n.1 Loc. Cafaggio	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Bottano Loc. Cafaggio	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Statale Abetone n.1 Loc. Cafaggio	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Bottano Loc. Cafaggio	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Statale Abetone n.1 Loc. Cafaggio	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Bottano Loc. Cafaggio	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Statale Abetone n.1 Loc. Cafaggio	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Bottano Loc. Cafaggio	19
Stima / Formazione lotti	20
Riepilogo bando d'asta	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2020 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 270.000,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	27



Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Statale Abetone n.1 Loc. Cafaggio27

Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Bottano Loc. Cafaggio27



INCARICO

All'udienza del 12/07/2021, il sottoscritto Geom. Collavoli Andrea, con studio in Via Salemi, 2 - 56121 - Pisa (PI), email acollavoli@tiscali.it, PEC andreaollavoli@postecert.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Statale Abetone n.1 Loc. Cafaggio
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Bottano Loc. Cafaggio

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA STATALE ABETONE N.1 LOC. CAFAGGIO

Piena proprietà di due fabbricati agricoli, entrambi adibiti a magazzino e stalla, posti nel Comune di San Giuliano Terme, loc. Cafaggio, via Statale Abetone n.1, con accesso dalla via di Bottano, tramite strada sterrata carrabile adiacente al terreno rappresentato dalla part.229 (bene n.2); altro accesso avviene dalla via Statale Abetone, tramite passo carrabile su particella intestata a terzi. Il fabbricato, posto a sud della part.254, è adibito a magazzino e ricovero mezzi ed attrezzi agricoli, realizzato su un unico piano fuori terra di forma rettangolare; sul lato est dello stesso, sono presenti due box/container prefabbricati adibiti rispettivamente ad ufficio e spogliatoio. Il secondo fabbricato posto a nord della part.254 è adibito a magazzino e stalla, anch'esso posto su di un unico piano fuori terra di forma rettangolare; vi sono annessi per tutta la lunghezza dei lati est ed ovest due tettoie, la prima costituita da una struttura in cemento armato e avente come copertura la prosecuzione del tetto inclinato del fabbricato principale, adibita a ricovero mezzi ed attrezzi agricoli; la seconda costituita da una struttura in ferro con copertura in lamiera adibita a pollaio. Completa la proprietà un resede esclusivo che circonda i due fabbricati della superficie di mq.2.200, adibito in parte a verde ed in parte a spazi di manovra per i mezzi agricoli.

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

Si precisa che sul resede della part.254, sono presenti n.5 sylos, numerosi materiali e mezzi agricoli, dove il sig.**** Omissis ****, figlio degli esecutati, vi svolge la sua attività di imprenditore agricolo e che verbalmente mi ha dichiarato essere detti beni di sua proprietà.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI BOTTANO LOC. CAFAGGIO

Piena proprietà di due terreni agricoli ubicati nel Comune di San Giuliano Terme, loc. Cafaggio, contigui tra loro e adiacenti all'unità immobiliare di cui al bene 1, uno di forma trapezoidale pianeggiante di 8060 mq. catastali, l'altro di forma pentagonale di 47330 mq. catastali. Vi si accede direttamente dalla via di Bottano (traversa di



Via Statale Abetone).

Sul terreno rappresentato dalla part.228 vi è un pozzo per uso domestico e per l'irrigazione dei terreni, regolarmente denunciato.

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

Si precisa che sui terreni oggetto della presente relazione, sono presenti numerosi materiali e mezzi agricoli, dove il sig.**** Omissis ****, figlio degli esecutati, vi svolge la sua attività di imprenditore agricolo e che verbalmente mi ha dichiarato essere detti beni di sua proprietà.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Statale Abetone n.1 Loc. Cafaggio
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Bottano Loc. Cafaggio

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA STATALE ABETONE N.1 LOC. CAFAGGIO

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI BOTTANO LOC. CAFAGGIO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA STATALE ABETONE N.1 LOC. CAFAGGIO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI BOTTANO LOC. CAFAGGIO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA STATALE ABETONE N.1 LOC. CAFAGGIO

Il bene confina a nord con la part.229 (bene n.2), ad est in parte con la part.230 ed in parte con la part.68, ad ovest con la part.250 e a sud con la part.252, il tutto salvo se altri.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI BOTTANO LOC. CAFAGGIO

Il terreno identificato catastalmente dalla part.228 del foglio 67 confina: a nord in parte con la part.65 ed in parte con la via di Bottano; a sud con la part.250; ad est con la part.229.

Il terreno identificato catastalmente dalla part.229 del foglio 67 confina: a nord con la via di Bottano; a sud in parte con la part.250 ed in parte con la part.254; ad est con la part.230 e ad ovest con la part.228; il tutto salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA STATALE ABETONE N.1 LOC. CAFAGGIO

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------



	Netta	Lorda		e		
Magazzino	125,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	3,70 m	Terra
Magazzino/Stalla	178,00 mq	200,00 mq	1,00	200,00 mq	3,60 m	Terra
Tettoia est	150,00 mq	150,00 mq	0,35	52,50 mq	4,10 m	Terra
Tettoia ovest	125,00 mq	125,00 mq	0,20	25,00 mq	2,60 m	Terra
Resede esclusivo	2200,00 mq	2200,00 mq	0,05	110,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				527,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				527,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI BOTTANO LOC. CAFAGGIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale e	Altezza	Piano
Terreno agricolo part.228	47330,00 mq	47330,00 mq	1,00	47330,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part.229	8060,00 mq	8060,00 mq	1,00	8060,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				55390,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55390,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA STATALE ABETONE N.1 LOC. CAFAGGIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/1977 al 01/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 132 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2570 Reddito dominicale € 6,64 Reddito agrario € 5,31
Dal 01/02/2000 al 15/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 254 Qualità Seminativo arborato



		Superficie (ha are ca) 2570
Dal 15/07/2009 al 28/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 254 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 2570
Dal 28/07/2009 al 28/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 254 Categoria D10 Rendita € 1.922,00

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI BOTTANO LOC. CAFAGGIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/1977 al 19/05/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 131 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 59190 Reddito dominicale € 152,85 Reddito agrario € 122,28
Dal 19/05/1995 al 16/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 229 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 8060 Reddito dominicale € 16,65 Reddito agrario € 20,81
Dal 19/05/1995 al 19/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 228 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 47330 Reddito dominicale € 122,22 Reddito agrario € 122,22
Dal 16/02/2006 al 12/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 229 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 8060 Reddito dominicale € 20,81 Reddito agrario € 20,81
Dal 12/12/2007 al 10/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 229, Porz. AA Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 2990 Reddito dominicale € 6,18 Reddito agrario € 7,72
Dal 12/12/2007 al 10/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 229, Porz. AB Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 5070 Reddito dominicale € 6,18 Reddito agrario € 7,72



Dal 19/11/2020 al 10/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 228 Qualità Orto Cl.U Superficie (ha are ca) 47330 Reddito dominicale € 855,54 Reddito agrario € 488,88
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

Per una migliore comprensione si precisa quanto segue:

Al ventennio la part.228 del foglio 67 era rappresentata dalla part.131, qualità seminativo arborato classe 3, superficie mq.59190;

Con verifica straordinaria in atti dal 19/05/1995 mod.26 18/91 (n.1.62/1995) la part.131 origina la part.228 qualità seminativo classe 3, superficie mq.47330;

Con variazione del 4/07/2020 prot.n.PI0059628 in atti dal 19/11/2020 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3/10/2006 n.262 (n.1249.1/2020) il terreno passa da seminativo ad orto con reddito dominicale €.855,54 e reddito agrario €.488,88.

Al ventennio la part.229 del foglio 67 era rappresentata dalla part.131, qualità seminativo arborato classe 3, superficie mq.59190;

Con verifica straordinaria in atti dal 19/05/1995 mod.26 18/91 (n.1.62/1995) la part.131 origina la part.229 qualità vigneto classe 3, superficie mq.8060;

Con tabella di variazione del 10/02/2006 prot.n.PI0016262 in atti dal 16/02/2006 (n.423.1/2006) la part.229 viene divisa in due porzioni: A vigneto classe 3 superficie mq.2990, B seminativo classe 3 superficie mq.5070;

Con tabella di variazione del 12/12/2007 prot.n.PI0229266 in atti dal 12/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3/10/2006 n.262 (n.12361.1/2007) il terreno passa a seminativo classe 3, superficie mq.8060;

Con tabella di variazione del 2/04/2008 prot.n.PI0075651 in atti dal 2/04/2008 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3/10/2006 n.262 (n.3491.1/2007) la part.229 viene divisa nuovamente in due porzioni: AA vigneto classe 3 superficie mq.2990, AB seminativo classe 3, superficie mq.5070.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA STATALE ABETONE N.1 LOC. CAFAGGIO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	67	254			D10				1922 €			

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale agli atti dell'unità immobiliare presenta alcune difformità rispetto a quanto riscontrato in sede di sopralluogo, ed in particolare:

Magazzino sud:

- A) creazione di vano adibito ad ufficio, con pareti in muratura e riduzione della larghezza della porta esterna;
- B) demolizione di vano adibito a trincia foraggi e creazione di una nuova apertura verso l'esterno.

Magazzino nord:

- C) realizzazione di parete divisoria in muratura (a separare la parte adibita a stalla rispetto a quella adibita a magazzino);
- D) ampliamento della larghezza della porta carrabile lato nord;
- E) tamponatura di una porta carrabile lato nord;
- F) tamponatura di due porte lato ovest;
- G) creazione di vano adibito a ripostiglio, con pareti in muratura;
- H) chiusura della tettoia lato est con pannelli in legno;
- I) chiusura della tettoia lato ovest (adibita a pollaio) con pannelli in vetroresina e copertura in lastre di eternit.

Le opere sopra elencate necessitano dell'aggiornamento della planimetria catastale. Il relativo costo per la variazione della planimetria può riconoscersi in via prudenziale in €. 1.000,00 circa.

Tale aggiornamento catastale dovrà essere preceduto da una pratica edilizia (vedasi paragrafo regolarità edilizia).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI BOTTANO LOC. CAFAGGIO

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
67	228				Orto	U	47330 mq	855,54 €	488,88 €	
67	229		AA		Vigneto	3	2990 mq	6,18 €	7,72 €	
67	229		AB		Seminativo	3	5070 mq	13,09 €	13,09 €	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA STATALE ABETONE N.1 LOC. CAFAGGIO



Dalle ricerche ipotecarie effettuate risulta un vincolo trascritto il 21/09/1978 al n.7349 a favore del Comune di San Giuliano Terme contro **** Omissis **** ed altri, per la destinazione d'uso del fabbricato adibito a stalla.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA STATALE ABETONE N.1 LOC. CAFAGGIO

I due corpi di fabbrica, nel loro complesso, risultano in sufficienti condizioni di manutenzione, in considerazione del fatto che su detti immobili viene svolta un'attività agricola. Si segnala qualche ammaloramento della gronda di copertura in c.a.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI BOTTANO LOC. CAFAGGIO

I terreni, per quanto è stato possibile visionare, risultano ben tenuti e coltivati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA STATALE ABETONE N.1 LOC. CAFAGGIO

Nell'atto di compravendita autenticato dal Notaio Francesco Gambini di Peccioli del 4/07/1977 repertorio 4830 fascicolo 2312, trascritto a Pisa il 5/07/1977 al n.5121 particolare, viene costituita dai venditori (**** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****), "servitù di passo a pedone e con ogni mezzo sulle due strade poderali private ubicate sulle particelle originarie 64 e 64/b (ora 131) del foglio 67. A sua volta la parte acquirente (**** Omissis **** e **** Omissis ****), per i tratti delle due strade poderali comprese nei beni oggetto di vendita, costituisce servitù di passo a pedoni e con qualsiasi mezzo a favore della rimanente proprietà dei venditori e loro aventi causa, qualunque sia la destinazione dei residui terreni di proprietà dei venditori stessi. La strada campestre che inizia da sud e va verso nord, che unisce l'area di corte del fabbricato rurale alla strada vicinale di Bottano part.64/b (ora 131) è gravata da servitù di passo a pedone e con ogni mezzo per accedere internamente...alla rimanente proprietà dei venditori".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI BOTTANO LOC. CAFAGGIO

Nell'atto di compravendita autenticato dal Notaio Francesco Gambini di Peccioli del 4/07/1977 repertorio 4830 fascicolo 2312, trascritto a Pisa il 5/07/1977 al n.5121 particolare, viene costituita dai venditori (**** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****), "servitù di passo a pedone e con ogni mezzo sulle due strade poderali private ubicate sulle particelle originarie 64 e 64/b (ora 131) del foglio 67. A sua volta la parte acquirente (**** Omissis **** e **** Omissis ****), per i tratti delle due strade poderali comprese nei beni oggetto di vendita, costituisce servitù di passo a pedoni e con qualsiasi mezzo a favore della rimanente proprietà dei venditori e loro aventi causa, qualunque sia la destinazione dei residui terreni di proprietà dei venditori stessi. La strada campestre che inizia da sud e va verso nord, che unisce l'area di corte del fabbricato rurale alla strada vicinale di Bottano part.64/b (ora 131) è gravata da servitù di passo a pedone e con ogni mezzo per accedere internamente...alla rimanente proprietà dei venditori".



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA STATALE ABETONE N.1 LOC. CAFAGGIO

Il fabbricato adibito a magazzino e ricovero mezzi ed attrezzi agricoli è stato costruito nel 1978, realizzato su un unico piano fuori terra, presenta una struttura mista, con solaio di copertura, pilastri in c.a. e tamponamenti verticali in muratura; la copertura è ad un'unica falda con manto in tegole marsigliesi. L'altezza media interna è di 3,67 mt. All'interno presenta le seguenti caratteristiche: pareti in muratura intonacate ed imbiancate, la pavimentazione è del tipo industriale in cemento liscio, le due porte principali di ingresso carrabili sono del tipo a saracinesca in metallo, gli infissi esterni sono in metallo e vetro singolo. All'interno del corpo di fabbrica è stato ricavato un piccolo ufficio, con tamponamenti in muratura, della superficie di 7,90 mq. E' presente l'impianto elettrico distribuito in canaline esterne. All'esterno del corpo di fabbrica e precisamente sul lato sinistro dello stesso, vi sono ubicate due strutture prefabbricate del tipo container adibite rispettivamente a spogliatoio (struttura in metallo e pannelli in pvc di 12 mq.) e ufficio con relativo servizio igienico (struttura in metallo e legno di 16 mq.).

Il fabbricato adibito in parte a magazzino ed in parte a stalla per bovini e polli, è stato costruito nel 1984, realizzato su un unico piano fuori terra presenta una struttura mista, con solaio e pilastri in c.a. e tamponamenti verticali in muratura; la copertura è a capanna con manto in tegole marsigliesi. L'altezza media interna è di 3,60 mt.

Sono annessi al fabbricato per tutta la lunghezza dei lati est ed ovest due tettoie; la prima composta da una struttura in cemento armato e avente come copertura la prosecuzione del tetto inclinato del fabbricato principale ed è adibita ricovero mezzi ed attrezzi agricoli; la seconda costituita da una struttura precaria in ferro con copertura in lastre di eternit, è adibita in parte a stalla per bovini ed in parte a pollaio. L'interno presenta le seguenti caratteristiche: pareti in muratura intonacate ed imbiancate, pavimentazione del tipo industriale in cemento liscio, due porte principali di ingresso carrabili del tipo a saracinesca in metallo, infissi esterni in legno e vetro singolo. E' presente l'impianto elettrico distribuito in canaline esterne e l'impianto di adduzione idrica.

Il resede esclusivo che circonda i due fabbricati, ha una superficie di 2200 mq. circa ed è adibito in parte a verde ed in parte a spazi di manovra dei mezzi agricoli; nella parte a sud del resede vi è collocata una cisterna interrata di gpl (di 1000 Lt.) a servizio dell'abitazione posta nelle vicinanze di proprietà di terzi.

Nella predetta abitazione vi sono ubicati i contatori dell'acqua e dell'energia elettrica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA STATALE ABETONE N.1 LOC. CAFAGGIO

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/02/2014
- Scadenza contratto: 14/02/2023



Canoni di locazione

Canone mensile: € 16,66

L'immobile risulta locato con contratto di locazione ad uso agricolo (fondo rustico) tra i proprietari attuali esegutati ed il sig.**** Omissis **** stipulato in data 15/02/2014 registrato a Pisa il 18/02/2014 al numero 956 serie 3T.

Si precisa che il contratto prevedeva una durata di 15 anni con scadenza 14/02/2029; poichè detto contratto ultranovennale non risulta trascritto, l'opponibilità è applicabile per la durata di 9 anni e cioè fino al 14/02/2023.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI BOTTANO LOC. CAFAGGIO

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

I terreni risultano occupati e coltivati dal sig.**** Omissis ****, figlio degli esegutati, senza titolo.

Il contratto di affitto di terreni agricoli che fu stipulato dal predetto e dagli esegutati, registrato in data 26/09/2009 al n.6002 serie 3 presso l'Agenzia delle entrate di Livorno, della durata di 10 anni (non trascritto), ovvero fino al 26/06/2019, esteso successivamente fino al 10/06/2020 e non prorogato, risulta scaduto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA STATALE ABETONE N.1 LOC. CAFAGGIO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1969 al 05/07/1977	**** Omissis ****	Provenienza antecedente all'impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/1977 al	**** Omissis ****	Compravendita			



23/07/1993		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gambini di Peccioli	04/07/1977	4830	2312
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	05/07/1977	6707	5121
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/1993 al 10/02/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gambini di Pisa	20/07/1993	34490	14899
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	23/07/1993	8349	5259
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Pisa	04/08/1993	1667			

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI BOTTANO LOC. CAFAGGIO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1969 al 05/07/1977	**** Omissis ****	Provenienza antecedente all'impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/1977 al 23/07/1993	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gambini di Pisa	04/07/1977	4830	2312
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Peccioli	05/07/1977	6707	5121
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/1993 al 10/02/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gambini di Pisa	20/07/1993	34490	14889
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	23/07/1993	8349	5259
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pisa	04/08/1993	1667			

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA STATALE ABETONE N.1 LOC. CAFAGGIO



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 14/05/2010
Reg. gen. 9150 - Reg. part. 1928
Quota: 1/1
Importo: € 660.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 330.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 10/02/2020
Reg. gen. 2339 - Reg. part. 1507
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per cancellare l'ipoteca volontaria occorrono €35,00; per cancellare la trascrizione del pignoramento occorrono €294,00.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI BOTTANO LOC. CAFAGGIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pisa - Servizio di Pubblicità immobiliare, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 14/05/2010
Reg. gen. 9150 - Reg. part. 1928
Quota: 1/1
Importo: € 660.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 330.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 10/02/2020
Reg. gen. 2339 - Reg. part. 1507
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Oneri già quantificati nel bene 1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA STATALE ABETONE N.1 LOC. CAFAGGIO

Nel vigente Piano Operativo Comunale del Comune di San Giuliano Terme, i fabbricati in oggetto sono classificati come "edifici di recente formazione" e ricompresi nel subsistema della pianura, disciplinato dall'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione. In particolare, nell'ambito del suddetto subsistema, l'area è classificata come "zona agricola ordinaria (zone E1)", con riferimento agli indirizzi di cui all'art. 14 comma 1 del Piano Strutturale del Comune.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI BOTTANO LOC. CAFAGGIO

Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di San Giuliano Terme, le Part. nn. 228 e 229 foglio di mappa n.67, sono classificate nella Zona E1 (Zona agricola ordinaria) e sono disciplinate dall'art.26 delle N.T.A. Il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica n.202 rilasciato dal Comune di San Giuliano Terme in data 09/09/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA STATALE ABETONE N.1 LOC. CAFAGGIO

L'immobile non 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. L'immobile non risulta agibile.



Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'ufficio Tecnico del Comune di San Giuliano Terme, per il bene 1 oggetto della presente relazione, risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie:

- C.E. n.502 del 18/11/1978 (pratica n.57/78) per la "costruzione di una stalla" (inerente il fabbricato posto a sud);
- C.E. n.357 del 5/11/1984 (pratica n.491/84) per la "costruzione di una stalla a box per ingresso vitelli" (inerente il fabbricato posto a nord);
- C.E. n.384 del 21/11/1986 (pratica n.154/86) variante alla concessione edilizia n.357 del 5/11/1984 "nuova costruzione concimaia e deposito liquami";
- C.E. n.151 del 21/04/1992 (pratica n.1350/89) per la "costruzione di una tettoia e silos orizzontale" (inerente il fabbricato posto a nord).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non sussiste la conformità tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato al titolo autorizzativo, in quanto si sono riscontrate le seguenti difformità:

Magazzino sud:

- A) creazione di vano adibito ad ufficio, con pareti in muratura e riduzione della larghezza della porta esterna;
- B) demolizione di vano adibito a trincia foraggi e creazione di una nuova apertura verso l'esterno.

Magazzino nord:

- C) realizzazione di parete divisoria in muratura (a separare la parte adibita a stalla rispetto a quella adibita a magazzino);
- D) ampliamento della larghezza della porta carrabile lato nord;
- E) tamponatura di una porta carrabile lato nord;
- F) tamponatura di due porte lato ovest;
- G) creazione di vano adibito a ripostiglio, con pareti in muratura;
- H) chiusura della tettoia lato est con pannelli in legno;
- I) chiusura della tettoia lato ovest (adibita a pollaio) con pannelli in vetroresina e copertura in lastre di eternit.

Al fine di regolarizzare le suddette difformità occorrerà presentare una pratica edilizia per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014;

Il costo per la predetta pratica edilizia si può quantificare in via prudenziale in €.4.000,00 circa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI BOTTANO LOC. CAFAGGIO

Dai documenti forniti dal sig.**** Omissis ****, figlio degli esecutati, risulta una pratica a firma del sig.**** Omissis **** con oggetto "Denuncia di nuova captazione di acque sotterranee ad uso domestico", presentata al Genio Civile tramite pec in data 02/04/2020, per la realizzazione di un pozzo per uso domestico e di irrigazione dei terreni.

Il pozzo risulta realizzato sul terreno rappresentato dalla part.228 ed è delimitato da un casottino in metallo di



colore verde.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Statale Abetone n.1 Loc. Cafaggio

Piena proprietà di due fabbricati agricoli, entrambi adibiti a magazzino e stalla, posti nel Comune di San Giuliano Terme, loc. Cafaggio, via Statale Abetone n.1, con accesso dalla via di Bottano, tramite strada sterrata carrabile adiacente al terreno rappresentato dalla part.229 (bene n.2); altro accesso avviene dalla via Statale Abetone, tramite passo carrabile su particella intestata a terzi. Il fabbricato, posto a sud della part.254, è adibito a magazzino e ricovero mezzi ed attrezzi agricoli, realizzato su un unico piano fuori terra di forma rettangolare; sul lato est dello stesso, sono presenti due box/container prefabbricati adibiti rispettivamente ad ufficio e spogliatoio. Il secondo fabbricato posto a nord della part.254 è adibito a magazzino e stalla, anch'esso posto su di un unico piano fuori terra di forma rettangolare; vi sono annessi per tutta la lunghezza dei lati est ed ovest due tettoie, la prima costituita da una struttura in cemento armato e avente come copertura la prosecuzione del tetto inclinato del fabbricato principale, adibita a ricovero mezzi ed attrezzi agricoli; la seconda costituita da una struttura in ferro con copertura in lamiera adibita a pollaio. Completa la proprietà un resede esclusivo che circonda i due fabbricati della superficie di mq.2.200, adibito in parte a verde ed in parte a spazi di manovra per i mezzi agricoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 254, Categoria D10

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

Valore di stima del bene: € 242.650,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, nonché dell'attuale fase di contrazione dei prezzi sul mercato immobiliare. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 1° semestre 2021: capannoni tipici 425÷640 €/mq) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (valori medi anno 2021: capannoni tipici 263÷534 €/mq) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 3 anni) ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro, che il valore complessivo, tenendo conto del sufficiente stato di conservazione, della promiscuità di alcuni spazi esterni e delle utenze con soggetti terzi.

Tutto quanto sopra detto ha portato lo scrivente a determinare il più probabile valore di vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima un valore unitario del bene pari a 460 €/mq.



- Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Bottano Loc. Cafaggio
 Piena proprietà di due terreni agricoli ubicati nel Comune di San Giuliano Terme, loc. Cafaggio, contigui tra loro e adiacenti all'unità immobiliare di cui al bene 1, uno di forma trapezoidale pianeggiante di 8060 mq. catastali, l'altro di forma pentagonale di 47330 mq. catastali. Vi si accede direttamente dalla via di Bottano (traversa di Via Statale Abetone). Sul terreno rappresentato dalla part.228 vi è un pozzo per uso domestico e per l'irrigazione dei terreni, regolarmente denunciato.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 228, Qualità Orto - Fg. 67, Part. 229, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 67, Part. 229, Porz. AB, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 80.000,00
 Per la valutazione complessiva dei terreni si considerano le seguenti caratteristiche estrinseche: la loro destinazione urbanistica ad uso agricolo, la loro ubicazione in zona pianeggiante con accesso diretto dalla pubblica via ed uno scarso mercato dei terreni agricoli nella zona.
 Infine, dalla consultazione della banca dati dell'Agenzie delle Entrate - Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), consultate le relative tabelle dei valori agricoli medi (VAM) possiamo applicare i seguenti valori:
 Per quanto riguarda la part. 228 qualità orto, si applica il valore agricolo medio del terreno coltivato a seminativo:
 - mq.47330 - valore 14.201,00 €/Ha; 47330mq x €/mq 1,4201 = €. 67.213,33;
 Per quanto riguarda la part.229:
 - porzione AA qualità vigneto mq.2990 - valore 18.600,00 €/Ha; 2990mq x €/mq 1,8600 = €. 5.561,40
 - porzione AB qualità seminativo mq.5070 - valore 14.201,00 €/Ha; 5070mq X €/mq 1,4201 = €. 7.199,91
 Il totale complessivo del valore dei terreni ammonta a €.79.974,64
 che si arrotonda a €. 80.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo San Giuliano Terme (PI) - Via Statale Abetone n.1 Loc. Cafaggio	527,50 mq	460,00 €/mq	€ 242.650,00	100,00%	€ 242.650,00
Bene N° 2 - Terreno San Giuliano Terme (PI) - Via di Bottano Loc. Cafaggio	55390,00 mq	0,00 €/mq	€ 80.000,00	100,00%	€ 80.000,00
				Valore di stima:	€ 322.650,00

Valore di stima: € 322.650,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per la regolarizzazione edilizia ed aggiornamento planimetria catastale	5000,00	€



Stato di possesso - immobile occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura	20,00	%
--	-------	---

Valore finale di stima: € 270.000,00

Si applicano i deprezzamenti sopra menzionati sul valore attribuito al bene 1 e cioè:
valore di stima €. 242.650, a cui vanno detratti gli oneri per la regolarizzazione edilizia ed aggiornamento catastale e l'ulteriore deprezzamento del 20% trattandosi di immobili occupati con contratto di locazione opponibile alla procedura

$€.242.650 - €.5.000 = €.237.650$

$€.237.650 - 20\% = €.190.120$

Valore finale di stima = $€.190.120 + €.80.000 = €.270.120$

che si arrotonda ad €270.000

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

Pisa, li 13/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Collavoli Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa fg.67
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura catastale part.254 C.F.
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura catastale part.254 C.T.
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura catastale part.228 C.T.
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura catastale part.229 C.T.
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria catastale part.254
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - 1977
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - 1993
- ✓ N° 9 Altri allegati - Visura ipotecaria ##Taddeucci## e ##Lucchesi##



- ✓ N° 10 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 11 Altri allegati - Trascrizione vincolo dest. d'uso stalla 1978
- ✓ N° 12 Certificato destinazione urbanistica - terreni part.228 e 229
- ✓ N° 13 Altri allegati - Verbale sopralluogo del 1.9.21
- ✓ N° 14 Altri allegati - Contratto di locazione part.254
- ✓ N° 15 Altri allegati - Pratiche edilizie
- ✓ N° 16 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 17 Altri allegati - Perizia versione privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Statale Abetone n.1 Loc. Cafaggio

Piena proprietà di due fabbricati agricoli, entrambi adibiti a magazzino e stalla, posti nel Comune di San Giuliano Terme, loc. Cafaggio, via Statale Abetone n.1, con accesso dalla via di Bottano, tramite strada sterrata carrabile adiacente al terreno rappresentato dalla part.229 (bene n.2); altro accesso avviene dalla via Statale Abetone, tramite passo carrabile su particella intestata a terzi. Il fabbricato, posto a sud della part.254, è adibito a magazzino e ricovero mezzi ed attrezzi agricoli, realizzato su un unico piano fuori terra di forma rettangolare; sul lato est dello stesso, sono presenti due box/container prefabbricati adibiti rispettivamente ad ufficio e spogliatoio. Il secondo fabbricato posto a nord della part.254 è adibito a magazzino e stalla, anch'esso posto su di un unico piano fuori terra di forma rettangolare; vi sono annessi per tutta la lunghezza dei lati est ed ovest due tettoie, la prima costituita da una struttura in cemento armato e avente come copertura la prosecuzione del tetto inclinato del fabbricato principale, adibita a ricovero mezzi ed attrezzi agricoli; la seconda costituita da una struttura in ferro con copertura in lamiera adibita a pollaio. Completa la proprietà un resede esclusivo che circonda i due fabbricati della superficie di mq.2.200, adibito in parte a verde ed in parte a spazi di manovra per i mezzi agricoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 254, Categoria D10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Operativo Comunale del Comune di San Giuliano Terme, i fabbricati in oggetto sono classificati come "edifici di recente formazione" e ricompresi nel subsistema della pianura, disciplinato dall'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione. In particolare, nell'ambito del suddetto subsistema, l'area è classificata come "zona agricola ordinaria (zone E1)", con riferimento agli indirizzi di cui all'art. 14 comma 1 del Piano Strutturale del Comune.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Bottano Loc. Cafaggio
Piena proprietà di due terreni agricoli ubicati nel Comune di San Giuliano Terme, loc. Cafaggio, contigui tra loro e adiacenti all'unità immobiliare di cui al bene 1, uno di forma trapezoidale pianeggiante di 8060 mq. catastali, l'altro di forma pentagonale di 47330 mq. catastali. Vi si accede direttamente dalla via di Bottano (traversa di Via Statale Abetone). Sul terreno rappresentato dalla part.228 vi è un pozzo per uso domestico e per l'irrigazione dei terreni, regolarmente denunciato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 228, Qualità Orto - Fg. 67, Part. 229, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 67, Part. 229, Porz. AB, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di San Giuliano Terme, le Part. nn. 228 e 229 foglio di mappa n.67, sono classificate nella Zona E1 (Zona agricola ordinaria) e sono disciplinate dall'art.26 delle N.T.A. Il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica n.202 rilasciato dal Comune di San Giuliano Terme in data 09/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 270.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 270.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato agricolo			
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Via Statale Abetone n.1 Loc. Cafaggio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 254, Categoria D10	Superficie	527,50 mq
Stato conservativo:	I due corpi di fabbrica, nel loro complesso, risultano in sufficienti condizioni di manutenzione, in considerazione del fatto che su detti immobili viene svolta un'attività agricola. Si segnala qualche ammaloramento della gronda di copertura in c.a.		
Descrizione:	Piena proprietà di due fabbricati agricoli, entrambi adibiti a magazzino e stalla, posti nel Comune di San Giuliano Terme, loc. Cafaggio, via Statale Abetone n.1, con accesso dalla via di Bottano, tramite strada sterrata carrabile adiacente al terreno rappresentato dalla part.229 (bene n.2); altro accesso avviene dalla via Statale Abetone, tramite passo carrabile su particella intestata a terzi. Il fabbricato, posto a sud della part.254, è adibito a magazzino e ricovero mezzi ed attrezzi agricoli, realizzato su un unico piano fuori terra di forma rettangolare; sul lato est dello stesso, sono presenti due box/container prefabbricati adibiti rispettivamente ad ufficio e spogliatoio. Il secondo fabbricato posto a nord della part.254 è adibito a magazzino e stalla, anch'esso posto su di un unico piano fuori terra di forma rettangolare; vi sono annessi per tutta la lunghezza dei lati est ed ovest due tettoie, la prima costituita da una struttura in cemento armato e avente come copertura la prosecuzione del tetto inclinato del fabbricato principale, adibita a ricovero mezzi ed attrezzi agricoli; la seconda costituita da una struttura in ferro con copertura in lamiera adibita a pollaio. Completa la proprietà un resede esclusivo che circonda i due fabbricati della superficie di mq.2.200, adibito in parte a verde ed in parte a spazi di manovra per i mezzi agricoli.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Via di Bottano Loc. Cafaggio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 228, Qualità Orto - Fg. 67, Part. 229, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 67, Part. 229, Porz. AB, Qualità Seminativo	Superficie	55390,00 mq
Stato conservativo:	I terreni, per quanto è stato possibile visionare, risultano ben tenuti e coltivati.		
Descrizione:	Piena proprietà di due terreni agricoli ubicati nel Comune di San Giuliano Terme, loc. Cafaggio, contigui tra loro e adiacenti all'unità immobiliare di cui al bene 1, uno di forma trapezoidale pianeggiante di 8060 mq. catastali, l'altro di forma pentagonale di 47330 mq. catastali. Vi si accede direttamente dalla via di Bottano (traversa di Via Statale Abetone). Sul terreno rappresentato dalla part.228 vi è un pozzo per uso domestico e per l'irrigazione dei terreni, regolarmente denunciato.		



Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA STATALE ABETONE N.1 LOC. CAFAGGIO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 14/05/2010
Reg. gen. 9150 - Reg. part. 1928
Quota: 1/1
Importo: € 660.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 330.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 10/02/2020
Reg. gen. 2339 - Reg. part. 1507
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI BOTTANO LOC. CAFAGGIO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 14/05/2010
Reg. gen. 9150 - Reg. part. 1928
Quota: 1/1
Importo: € 660.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 330.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 10/02/2020
Reg. gen. 2339 - Reg. part. 1507
Quota: 1/1



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

