

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pardini Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 221/2023 del R.G.E.

promossa da

**La Rapida SRL**

Codice fiscale: 00269000469

Viareggio (LU)

contro



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 221/2023 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 400.000,00</b> .....	13



## INCARICO

---

In data 23/03/2023, il sottoscritto Arch. Pardini Carlo, con studio in Via Enrico Fermi, 16 - 56126 - Pisa (PI), email architettopardini@gmail.com, PEC carlo.pardini@archiworldpec.it, Tel. 338 1440033, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via San Zeno/Via Ruffini (Coord. Geografiche: 43.75341, 10.42999)

## DESCRIZIONE

---

Complesso immobiliare costituito da fabbricato colonico principale ridotto a stato di rudere, inabitabile ed inagibile, oltre ad annesso esterno (ex fienile) anche questo in precario stato di manutenzione e conservazione, il compendio immobiliare è completato da terreni pertinenziali. Porzioni delle aree pertinenziali risultano pavimentate (vecchia aia) inoltre sulle pertinenze si trovano vari alberi ad alto fusto.

L'immobile nel suo insieme costituisce un bene isolato, ubicato in zona a prevalente carattere agricolo, nelle vicinanze del bene in oggetto si trovano altri "complessi colonici" anche di dimensioni importanti e con valenza storica.

L'immobile è ubicato in angolo tra via Ruffini, via S. Zeno e via Di Signano in posizione quasi baricentrica tra via di Gello e la Statale 12. Via S. Zeno collega direttamente il bene alla Statale 12 ma, non risulta asfaltata. L'area è priva di servizi che si trovano però nelle vicinanze, nel centro della frazione Gello a circa 700 metri o nella periferia nord di Pisa a circa 3 Km di distanza.

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** - Complesso immobiliare ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via San Zeno/Via Ruffini

## TITOLARITÀ

---

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

-  (Proprietà 100/100)



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

- [REDACTED] (Proprietà 100/100)

## CONFINI

Il complesso immobiliare nel suo insieme confina a Nord-Est con via S. Zeno e Nord-Ovest con via Ruffini, gli altri lati sono lambiti dalle particelle catastali n. 774, 772 e 677, s.s.a.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	1120,00 mq	1400,00 mq	1	1400,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	5100,00 mq	5100,00 mq	0,18	918,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2318,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2318,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene nel suo stato attuale deve rimanere un unico lotto per poter procedere con un organico piano di recupero.

I dati della tabella sono da ritenersi puramente indicativi.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

In relazione alla cronistoria catastale essendo stata rilevata la mancanza di alcuni passaggi e il non corretto aggiornamento per inevase volture e registrazione di frazionamenti, accorpamenti, doppia identificazione di particelle al catasto urbano e terreni, onde evitare di riportare errori di trascrizione si fa espresso riferimento alla "Relazione sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria ventennale" a firma del notaio Monaco ed allegata alla presente CTU con l'identificativo Allegato n.2.

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	530	2		A4	1	1 vano	14 mq	72,05 €		
	55	620	1		A2	2	8,5 vani	220 mq	818,71 €		
	55	620	2		A2	2	5,5 vani	104 mq	529,76 €		
	55	620	3		C2		83	105 mq	197,18 €		
	55	620	4		C2		40	48 mq	115,69 €		
	55	620	5		A2	2	1,5	35 mq	144,48 €		
	55	641	6		D7						
	55	641	7		A2	2	6,5	127 mq	626,07 €		
	55	243	1		A3	u	6,5 vani	116 mq	616 €		
	55	243	2		A3	u	7,7	140 mq	710,77 €		
	55	244			C2	2	47	42 mq	135,93 €		

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

i dati catastali riportati corrispondono alla visura aggiornata del bene in carico alla società esecutiva ma, come riportato in altra parte della presente relazione non identificano esattamente i beni oggetto del compendio pignorato, questi sono identificati come da Elaborato Planimetrico identificato sotto la voce "Allegato n. 3" e come specificato nella relazione notarile citata ed allegata con l'identificativo n. 2; in detta relazione si specifica la congruità del bene nel suo complesso anche se alcuni dati catastali sono incompleti e/o inesatti, a tal proposito si potrebbe rendere necessario un aggiornamento dei dati per una univoca identificazione del bene.

### **STATO CONSERVATIVO**

Come riportato più volte nella presente relazione gli immobili del compendio sono in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con numerose parti fortemente compromesse, specie la zona centrale del corpo principale che presenta i segni evidenti di un incendio.

Ovviamente l'incuria ed il tempo hanno agito maggiormente sulle strutture lignee, in particolare quelle delle coperture maggiormente soggette ad infiltrazioni. Altre parti strutturali ed alcune finiture, come i rivestimenti



lapidei delle scale si sono parzialmente conservati (il piano approvato ne prevede il recupero).

## PARTI COMUNI

---

Allo stato attuale le parti comuni che possiamo identificare, oltre alle pertinenze esterne comuni a tutto il complesso, sono le parti strutturali dell'immobile che risulta composto da unità indipendenti, quindi come se si trattasse di un condominio, sono comuni le fondazioni i muri portanti, la copertura, ecc.

Nel caso venga realizzato l'intervento di recupero previsto, oltre a quelle menzionate ci potranno essere parti comuni di tipo impiantistico, sia in entrata che uscita, aree a verde, parcheggi e relativi spazi di manovra, ecc.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dagli accertamenti effettuati non sono state evidenziate servitù attive/passive che interessano il bene nel suo complesso né tantomeno sono state individuate altre forme di vincoli che possano limitare/ridurre il godimento del bene stesso.

Nel caso venga attuato il piano di recupero, specificato successivamente, o altro comunque finalizzato al riutilizzo del bene, sicuramente verranno attivate servitù, attive/passive, tipiche di complessi di questo tipo che hanno i connotati di un condominio, anche se suddivisi in unità abitative completamente o parzialmente autonome.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di fabbricato rurale tipico della campagna pisana, strutture portanti in laterizio (mattone pieno) tramezzi sempre in laterizio, di tipo leggero, solai in legno, orditura principale (travi) orditura secondaria (travicelli) l'orizzontamento dei solai è realizzato con mezzane, anche i pavimenti del piano terra sono prevalentemente in "cotto". I solai di copertura (quello che ne resta) hanno caratteristiche uguali a quelli interpiano con manto di copertura "alla toscana" (coppi ed embrici). Non abbiamo modo di conoscere la struttura delle fondazioni, le murature risultano (risultavano) intonacate, sono presenti vari camini semplicemente rifiniti all'interno di vari locali, specie le cucine; i locali igienici individuati, assolutamente inutilizzabili ed irrecuperabili, si presentano realizzati con finiture di basso livello. Quei pochi infissi ancora presenti, sia internamente che esternamente, sono in legno, le finestre in alcuni casi hanno la persiana esterna in altri casi lo scuro interno. Non vi sono strutture impiantistiche di alcun tipo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile è libero ma inagibile, alcune porzioni necessiterebbero di essere chiuse per evitare accessi fraudolenti all'interno di locali pericolanti.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1980 al 24/04/2012	[REDACTED]	Costituzione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trysi	15/12/1980	16804	7805
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	22/12/1980		10798
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/04/2012	[REDACTED]	Integrazione dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Perna	19/04/2012	19792	8561
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	24/04/2012		4763
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2012	[REDACTED]	Scissione parziale proporzionale a favore di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Perna	10/12/2012	20002	8722
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	26/10/2012		12293
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/2025	[REDACTED]	Rettifica atto di scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Perna	07/10/2015	21405	9779
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pisa	05/11/2015		11012		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 13/10/2023  
Reg. gen. 2023 - Reg. part. 2819  
Quota: 100  
Importo: € 150.000,00  
A favore di La Rapida SRL  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 129.494,09

### *Trascrizioni*

- **Preliminare di Compravendita**  
Trascritto a Pisa il 05/12/2018  
Reg. gen. 80729 - Reg. part. 14820  
Quota: Parte di bene  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Pisa il 27/12/2023  
Reg. gen. 25110 - Reg. part. 18384  
Quota: 100  
A favore di La Rapida SRL  
Contro [REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui ricade il complesso immobiliare urbanisticamente ricade all'interno del "Sistema Ambientale di Gello, Zona E" sottozona "E1" comprendente edifici schedati; tutti gli interventi previsti sono normati all'interno della "Scheda Norma Comparto 121".

Gli interventi dovranno essere suddivisi in varie UMI in base al tipo di intervento previsto.

Il piano approvato, ovviamente, soddisfa tutti i requisiti previsti dalla norma.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'immobile principale e l'annesso costituenti la consistenza maggiore del compendio immobiliare sono fondamentalmente fabbricati diruti/inagibili dei quali non è stata reperita documentazione atta a certificarne la conformità che però riteniamo superata in quanto con delibera di Giunta del 17.11.2022 n. 303 l'Amministrazione Comunale di San Giuliano T. ha approvato il piano di recupero dell'intero compendio immobiliare.

L'edificio principale risulta comunque preesistente al 1832, utilizzato a fini aziendali e deruralizzato con Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale nel 1992.

Il piano di recupero che prevede la realizzazione di 9 unità immobiliari di cui otto all'interno del corpo principale ed una nell'ex fienile, oltre a vani accessori, posti auto e aree pertinenziali, è stato redatto dallo Studio Salani Piazza Gereschi, San Giuliano T.

In considerazione delle condizioni dell'immobile, con situazione di reale pericolo di crollo, per quanto è stato possibile rilevare, possiamo affermare che siano presenti strutture incongrue ed abusive rispetto al corpo di fabbrica originario ma, per quanto visto precedentemente, in considerazione del piano approvato, la presenza di abusi edilizi è da considerarsi superata.

### *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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---



Il lotto al momento è unico ed indivisibile per permettere l'attuazione del progetto di recupero dell'intero compendio.

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

- Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via San Zeno/Via Ruffini**  
 Complesso immobiliare costituito da fabbricato colonico principale ridotto a stato di rudere, inabitabile ed inagibile, oltre ad annesso esterno (ex fienile) anche questo in precario stato di manutenzione e conservazione, il compendio immobiliare è completato da terreni pertinenziali. Porzioni delle aree pertinenziali risultano pavimentate (vecchia aia) inoltre sulle pertinenze si trovano vari alberi ad alto fusto. L'immobile nel suo insieme costituisce un bene isolato, ubicato in zona a prevalente carattere agricolo, nelle vicinanze del bene in oggetto si trovano altri "complessi colonici" anche di dimensioni importanti e con valenza storica. L'immobile è ubicato in angolo tra via Ruffini, via S. Zeno e via Di Signano in posizione quasi baricentrica tra via di Gello e la Statale 12. Via S. Zeno collega direttamente il bene alla Statale 12 ma, non risulta asfaltata. L'area è priva di servizi che si trovano però nelle vicinanze, nel centro della frazione Gello a circa 700 metri o nella periferia nord di Pisa a circa 3 Km di distanza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 530, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 55, Part. 620, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 55, Part. 620, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 55, Part. 620, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 55, Part. 620, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 55, Part. 620, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 55, Part. 641, Sub. 6, Categoria D7 - Fg. 55, Part. 641, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 55, Part. 243, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 55, Part. 243, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 55, Part. 244, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 417.240,00

I valori unitari riportati in tabella sono puramente indicativi in quanto il valore del complesso immobiliare è stato calcolato ipotizzando la ristrutturazione del complesso come da progetto approvato. Il metodo è quello del costo di ristrutturazione, in pratica si valuta quanto può essere il valore di realizzo del bene ristrutturato posto in vendita da questo si detraggono tutte le spese di ristrutturazione, oneri, utile d'impresa, ecc.

In pratica il valore unitario riportato in tabella è stato calcolato con il calcolo inverso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Complesso immobiliare San Giuliano Terme (PI) - Via San Zeno/Via Ruffini	2318,00 mq	180,00 €/mq	€ 417.240,00	100,00%	€ 417.240,00
				Valore di stima:	€ 417.240,00

Valore di stima: € 417.240,00

**Valore finale di stima: € 400.000,00**



Il valore di stima risulta arrotondato e valutato in modo cautelativo, il metodo è specificato nell'apposita sezione, negli arrotondamenti sono considerati i vari deprezzamenti possibili applicabili ad un bene di questo tipo in queste condizioni manutentive in questo particolare momento del mercato immobiliare.

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 27/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pardini Carlo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO MAPPA CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - RELAZIONE NOTARILE
- ✓ N° 3 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE
- ✓ N° 5 Altri allegati - ESTRATTI CARTOGRAFIE URBANISTICHE
- ✓ N° 6 Ortofoto - ORTOFOTO
- ✓ N° 7 Foto - FOTO ESTERNI
- ✓ N° 8 Foto - FOTO INTERNI
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - DISEGNI DI PROGETTO



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via San Zeno/Via Ruffini  
Complesso immobiliare costituito da fabbricato colonico principale ridotto a stato di rudere, inabitabile ed inagibile, oltre ad annesso esterno (ex fienile) anche questo in precario stato di manutenzione e conservazione, il compendio immobiliare è completato da terreni pertinenziali. Porzioni delle aree pertinenziali risultano pavimentate (vecchia aia) inoltre sulle pertinenze si trovano vari alberi ad alto fusto. L'immobile nel suo insieme costituisce un bene isolato, ubicato in zona a prevalente carattere agricolo, nelle vicinanze del bene in oggetto si trovano altri "complessi coloniali" anche di dimensioni importanti e con valenza storica. L'immobile è ubicato in angolo tra via Ruffini, via S. Zeno e via Di Signano in posizione quasi baricentrica tra via di Gello e la Statale 12. Via S. Zeno collega direttamente il bene alla Statale 12 ma, non risulta asfaltata. L'area è priva di servizi che si trovano però nelle vicinanze, nel centro della frazione Gello a circa 700 metri o nella periferia nord di Pisa a circa 3 Km di distanza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 530, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 55, Part. 620, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 55, Part. 620, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 55, Part. 620, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 55, Part. 620, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 55, Part. 620, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 55, Part. 641, Sub. 6, Categoria D7 - Fg. 55, Part. 641, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 55, Part. 243, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 55, Part. 243, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 55, Part. 244, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area in cui ricade il complesso immobiliare urbanisticamente ricade all'interno del "Sistema Ambientale di Gello, Zona E" sottozona "E1" comprendente edifici schedati; tutti gli interventi previsti sono normati all'interno della "Scheda Norma Comparto 121". Gli interventi dovranno essere suddivisi in varie UMI in base al tipo di intervento previsto. Il piano approvato, ovviamente, soddisfa tutti i requisiti previsti dalla norma.

**Prezzo base d'asta: € 400.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 221/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 400.000,00**

<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Giuliano Terme (PI) - Via San Zeno/Via Ruffini		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	Quota	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 530, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 55, Part. 620, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 55, Part. 620, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 55, Part. 620, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 55, Part. 620, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 55, Part. 620, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 55, Part. 641, Sub. 6, Categoria D7 - Fg. 55, Part. 641, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 55, Part. 243, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 55, Part. 243, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 55, Part. 244, Categoria C2	Superficie	2318,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come riportato più volte nella presente relazione gli immobili del compendio sono in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con numerose parti fortemente compromesse, specie la zona centrale del corpo principale che presenta i segni evidenti di un incendio. Ovviamente l'incuria ed il tempo hanno agito maggiormente sulle strutture lignee, in particolare quelle delle coperture maggiormente soggette ad infiltrazioni. Altre parti strutturali ed alcune finiture, come i rivestimenti lapidei delle scale si sono parzialmente conservati (il piano approvato ne prevede il recupero).		
<b>Descrizione:</b>	Complesso immobiliare costituito da fabbricato colonico principale ridotto a stato di rudere, inabitabile ed inagibile, oltre ad annesso esterno (ex fienile) anche questo in precario stato di manutenzione e conservazione, il compendio immobiliare è completato da terreni pertinenziali. Porzioni delle aree pertinenziali risultano pavimentate (vecchia aia) inoltre sulle pertinenze si trovano vari alberi ad alto fusto. L'immobile nel suo insieme costituisce un bene isolato, ubicato in zona a prevalente carattere agricolo, nelle vicinanze del bene in oggetto si trovano altri "complessi colonici" anche di dimensioni importanti e con valenza storica. L'immobile è ubicato in angolo tra via Ruffini, via S. Zeno e via Di Signano in posizione quasi baricentrica tra via di Gello e la Statale 12. Via S. Zeno collega direttamente il bene alla Statale 12 ma, non risulta asfaltata. L'area è priva di servizi che si trovano però nelle vicinanze, nel centro della frazione Gello a circa 700 metri o nella periferia nord di Pisa a circa 3 Km di distanza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



