

**ASTE GIUDIZIARIE**  
Dott. Diana Cavallini  
Agronomo  
Via A. De Gasperi, 12  
05022 Castelfranca di Sotto (PI)  
Tel. e Fax 0571.675542 - cell. 347.6400010

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**Fallimento** [REDACTED]

**REG. FALL. N. 102/2020 – Sentenza n. 111/2020 depositata il 16/09/2020**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**OGGETTO: STIMA SOMMARIA dei Terreni di proprietà della  
Società Lavoria RE S.r.l.**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**UBICAZIONE: Comuni di Casciana Terme Lari (PI), [REDACTED]  
[REDACTED] e Santa Maria a Monte (PI).**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

L'esperto stimatore  
dott. agr. Diana Cavallini

**ASTE GIUDIZIARIE**  
Castelfranco di Sotto, 21 Ottobre 2021

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

1. INCARICO	pag. 3
2. PREMESSA	pag. 4
3. DESCRIZIONE	
3.1. Beni posti nel Comune di Casciana Terme Lari	pag. 4
3.2. Beni posti nel Comune di Crespina Lorenzana	pag. 6
3.3. Bene posto nel Comune di Santa Maria a Monte	pag. 8
4. DESTINAZIONE URBANISTICA	
4.1. Beni posti nel Comune di Casciana Terme Lari	pag. 9
4.2. Beni posti nel Comune di Crespina Lorenzana	pag. 15
4.3. Bene posto nel Comune di Santa Maria a Monte	pag. 17
5. VALUTAZIONE SOMMARIA DEI BENI	
5.1. Beni posti nel Comune di Casciana Terme Lari	pag. 18
5.2. Beni posti nel Comune di Crespina Lorenzana	pag. 21
5.3. Bene posto nel Comune di Santa Maria a Monte	pag. 24
6. CONCLUSIONI	pag. 26

## 1 - INCARICO:

Il Dott. Marco Bettini e il Dott. Maurizio Moriani, entrambi con studio in Empoli (FI), Via A. Manzoni n. 7, Curatori del Fallimento della Soc. [REDACTED]

[REDACTED] (REG. FALL. N. 102/2020 – Sentenza n. 111/2020 depositata il 16/09/2020), con provvedimento del 7/12/2020 del Giudice Delegato

Dott. Cristian Soscia sono stati autorizzati ad incaricare la sottoscritta

**Dott. Agr. Diana Cavallini**, con studio in Castelfranco di Sotto (PI), via

A. De Gasperi n. 12, iscritta con il n. 541 all'Ordine dei Dottori Agronomi e

Dottori Forestali delle Province di Pisa, Lucca e Massa Carrara, di redigere la

relazione estimativa di tutti gli immobili di proprietà della

Soc. [REDACTED] ricadenti nella provincia di Pisa e di assistere la

Curatela nella valutazione di ogni aspetto tecnico rilevante ai fini della migliore

valorizzazione e liquidazione dei beni.

La Soc. [REDACTED] possiede inoltre una partecipazione equivalente al

37% nella Società Lavoria R.E. S.r.l. la quale è proprietaria di terreni in parte

edificabili e in parte agricoli, siti nei Comuni di Casciana Terme Lari (PI),

[REDACTED] e Santa Maria a Monte (PI).

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## **2 - PREMESSA**

La Soc. [REDACTED] con sede in Firenze (FI), viale Corsica n. 17 b/c/d, c.f. 02128430481, è proprietaria della partecipazione pari al 37% nella Soc. Lavoria R.E. S.r.l., con sede in Firenze (FI), Viale Corsica n. 17 b/c/d, c.f. 00141570507, REA FI — 623560, la quale ha come oggetto sociale “*la costruzione, acquisto, vendita e gestione di immobili rustici e urbani destinati ad uso abitativo, commerciale ed industriale*”; la cui attività prevalente segnalata al Registro delle Imprese è quella della costruzione di edifici residenziali e non.

La Soc. Lavoria R.E. S.r.l. è proprietaria di svariati terreni posti nei Comuni di Casciana Terme Lari (PI), [REDACTED] e Santa Maria a Monte (PI).

La quota della società in oggetto è stata acquistata dalla Soc. Realfin Group S.r.l. allo scopo principale di sviluppare un progetto e valorizzare i terreni ricadenti nel Comune di Crespina Lorenzana (PI), adiacenti a quelli interessati da un progetto di costruzione di un outlet in località Lavoria. La realizzazione dell'outlet non ha mai avuto luogo e di conseguenza i progetti sui terreni della Soc. Lavoria R.E. S.r.l. non hanno avuto seguito. Di conseguenza, venuto meno l'intervento principale, anche i terreni siti nei Comuni di Casciana Terme Lari (PI) e Santa Maria a Monte (PI), non sono stati valorizzati.

L'incarico affidatomi dai Curatori fallimentari prevede di “*redigere una stima sintetica e sommaria dei beni immobili di proprietà della Società Lavoria RE S.r.l.*” [REDACTED]

## **3 - DESCRIZIONE**

### **3.1 Descrizione dei beni posti nel COMUNE DI CASCIANA TERME LARI**

I beni oggetto della presente relazione estimativa sono dei terreni di superficie totale di circa 38.998 mq, ubicati in parte nei pressi della Frazione di Quattro Strade e in parte in zona prossima alla Frazione di Perignano.

I terreni sono individuati al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari (PI) come segue:

- **Foglio n. 10**, particelle n.ri 165, 170, 171, 372, 390, 392, 407, 456, 458, 503 (C.F.) 701, 702, 704, 706, 707, 710, 711, 712, 721 e 722;
- **Foglio n. 12**, particelle n.ri 42, 43, 45, 207, 209, 210, 211, e 542;
- **Foglio n. 13**, particelle n.ri 628.

La qualità, la classe, la superficie, il R.D. e il R.A. di ogni singola particella sono schematizzati nella TABELLA n. 1.1 allegata.

Il totale dei beni è suddiviso in due corpi (per semplificazione vengono denominati corpo n. 1 e corpo n. 2) distanti tra loro con le seguenti caratteristiche:

- **Corpo n. 1 (limitrofo alla frazione di Quattro strade)**

Il terreno, con conformazione planimetrica irregolare non riconducibile a nessuna figura geometrica, è distante circa 1 km in direzione nord dalla frazione di Quattro Strade. Il terreno ricade su due fogli di mappa catastali ed è attraversato da Via Maremmana, dalla quale ha accesso, come è possibile osservare dalla TAVOLA N. 1 e 2 allegate.

La quasi totalità del terreno si trova alla sinistra di via Maremmana, percorrendola da Quattro Strade in direzione Lavaiano, la restante superficie, identificata da una singola particella, rimane sulla destra.

La porzione maggiore di terreno circonda su tre lati un'area di altra proprietà in parte edificata ed in parte coltivata. Il terreno oggetto di valutazione è sostanzialmente ricompreso nella superficie territoriale racchiusa:

- o a est da via Maremmana;
- o a nord da via vicinale della Fonte;
- o a sud dalla zona urbanizzata che identifica l'inizio della frazione Quattro Strade.



[REDACTED]

**3.3 Descrizione del bene posto nel COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE**

Il bene oggetto della presente relazione estimativa è un terreno di superficie totale di circa 8.913 mq, ubicato nei pressi della Frazione di Cerretti.

Il terreno è individuato al Catasto Terreni del Comune di Santa Maria a Monte (PI) al **Foglio n. 6**, particelle n.ri 226, 227, 230, 231, 240, 268 e 269.

La qualità, la classe, la superficie, il R.D. e il R.A. di ogni singola particella sono schematizzati nella TABELLA n. 1.3 allegata.

Il bene è costituito da un unico corpo che dista circa 2 km dalla Frazione di Cerretti, ha una giacitura che va da leggermente scoscesa a pendente ed una conformazione planimetrica irregolare, non riconducibile a nessuna figura geometrica (come è possibile osservare dalla TAVOLA N. 6).

Si accede al terreno dalla via Cerretti, direzione Staffoli, tramite nuova viabilità di lottizzazione.

Tutto il lato est del terreno è prospiciente alla nuova viabilità di lottizzazione.

Le sistemazioni idraulico-agrarie risultano in discreto stato di manutenzione e la superficie del terreno risulta coperta da una vegetazione spontanea (FOTO N. 11, 12 e 13).

#### **4 - DESTINAZIONE URBANISTICA**

##### **4.1 Destinazione urbanistica beni COMUNE DI CASCIANA TERME LARI**

I Certificati di Destinazione Urbanistica n. 21/159 e 21/160 (ALLEGATO N. 1 e N. 2), rilasciati dal Comune di Casciana Terme Lari il 13/10/2021, riportano che i terreni rappresentati al Catasto Terreni sez. A al:

- **foglio 10, particelle 165 e 704, ricadono:**

- o secondo il R.U. vigente dell'estinto Comune di Lari, nell'U.T.O.E. di Quattro Strade in zona D2 – Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 1 (Piano approvato con Delibera C.C. n. 67 del 30/11/2011);
- o secondo il P.O. adottato del Comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUP3 - Insediamento Urbano di Quattro Strade a prevalente carattere residenziale in zona DM3 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PAC TU t 29;

- **foglio 10, particelle 170, 171 e 390, ricadono:**

o secondo il R.U. vigente dell'estinto Comune di Lari, nell'U.T.O.E. di Quattro Strade in zona F2 – Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo comparto 3 (Piano approvato con Delibera C.C. n. 66 del 30/11/2011);

o secondo il P.O. adottato del Comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUP3 - Insediamento Urbano di Quattro Strade a prevalente carattere residenziale in zona DM3 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PAC TU t 30;

- **foglio 10, particelle 372 e 392**, ricadono:

o secondo il R.U. vigente dell'estinto Comune di Lari, nell'U.T.O.E. di Quattro Strade in parte nella viabilità pubblica e in parte in zona F2 - Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo comparto 3 (Piano approvato con Delibera C.C. n. 66 del 30/11/2011);

o secondo il P.O. adottato del Comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUP3 - Insediamento Urbano di Quattro Strade a prevalente carattere residenziale in parte nella viabilità esistente, in parte in zona DM1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale - produttivo di recente formazione soggette a Intervento Diretto comparto 2 e in parte in zona DM3 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PAC TU t 30;

- **foglio 10, particelle 407 e 458**, ricadono:

o secondo il R.U. vigente dell'estinto Comune di Lari, nell'U.T.O.E. di Quattro Strade in parte in zona D2 - Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 1 (Piano approvato con Delibera C.C. n. 67 del 30/11/2011) e in parte in zona F2 - Aree private

*destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo comparto 3 (Piano approvato con Delibera C.C. n. 66 del 30/11/2011);*

- *secondo il P.O. adottato del Comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUP3 - Insediamento Urbano di Quattro Strade a prevalente carattere residenziale in zona DM3 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PAC TU\_t 30;*

**- foglio 10, particelle 456, 702, 706, 710, 711 e 712, ricadono:**

- *secondo il R.U. vigente dell'estinto Comune di Lari, nell'U.T.O.E. di Quattro Strade in zona D2 – Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 1 (Piano approvato con Delibera C.C. n. 67 del 30/11/2011);*
- *secondo il P.O. adottato del Comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUP3 - Insediamento Urbano di Quattro Strade a prevalente carattere residenziale in zona DM3 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PAC TUC\_cop 7;*

**- foglio 10, particella 701, ricade:**

- *secondo il R.U. vigente dell'estinto Comune di Lari, nell'U.T.O.E. di Quattro Strade in zona D2 – Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 1 (Piano approvato con Delibera C.C. n. 67 del 30/11/2011);*
- *secondo il P.O. adottato del Comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUP3 - Insediamento Urbano di Quattro Strade a prevalente carattere residenziale in parte in zona DM3 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PAC TUC\_cop 7 e in parte in zona DM3 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere*

*misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PAC TU\_t 29;*

**- foglio 10, particella 707, ricade:**

○ *secondo il R.U. vigente dell'estinto Comune di Lari, nell'U.T.O.E. di Quattro Strade in parte in zona D2 - Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 1 (Piano approvato con Delibera C.C. n. 67 del 30/11/2011) e in parte in zona F3 - Aree destinate a verde privato destinate a depositi all'aperto;*

○ *secondo il P.O. adottato del Comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUP3 - Insedimento Urbano di Quattro Strade a prevalente carattere residenziale in parte in zona DM3 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PAC TUC\_cop 7 e in parte in zona DM3 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PAC TU\_t 29;*

**- foglio 10, particella 721, ricade:**

○ *secondo il R.U. vigente dell'estinto Comune di Lari, nell'U.T.O.E. di Quattro Strade in zona D2 – Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 1 (Piano approvato con Delibera C.C. n. 67 del 30/11/2011);*

○ *secondo il P.O. adottato del Comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUP3 - Insedimento Urbano di Quattro Strade a prevalente carattere residenziale in parte in zona DM3 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PAC TUC\_cop 7 e in parte in zona DM3 -Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto*

commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PAC TU\_t  
30;

- **foglio 10, particella 722, ricade:**

- secondo il R.U. vigente dell'estinto Comune di Lari, nell'U.T.O.E. di Quattro Strade in zona F3 – Aree destinate a verde privato destinate a depositi all'aperto;
- secondo il P.O. adottato del Comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUP3 - Insediamiento Urbano di Quattro Strade a prevalente carattere residenziale in zona DM3 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PAC TU\_t 29;

- **foglio 10, particella 503, ricade:**

- secondo il R.U. vigente dell'estinto Comune di Lari, nell'U.T.O.E. di Quattro Strade in parte in zona F2 - Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo comparto 3 (Piano approvato con Delibera C.C. n. 66 del 30/11/2011) e in parte in zona F3 - Aree destinate a verde privato destinate a depositi all'aperto;
- secondo il P.O. adottato del Comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUP3 - Insediamiento Urbano di Quattro Strade a prevalente carattere residenziale in zona DM3 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PAC TU\_t 29.

- **foglio 12, particelle 42, 43, 45, 207, 210 e 542, ricadono:**

- secondo il R.U. vigente dell'estinto Comune di Lari, in zona E1 - Aree agricole di pianura corrispondenti al Subsistema Territoriale Agricolo della piana del Fosso Zannone soggetti in parte a G6 - Aree di rispetto ai canali, ai corsi d'acqua, alle opere idrauliche/idrogeologiche,

*ed aree destinate all'ampliamento degli interventi di sistemazione/miglioramento/risanamento idraulico/idrogeologico;*

- *secondo il P.O. adottato del Comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Rurale in zona E1 – Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema Agricolo a maglia larga della piana del Fosso Zannone;*

**- foglio 12, particelle 209 e 211, ricadono:**

- *secondo il R.U. vigente dell'estinto Comune di Lari, in zona E1 - Aree agricole di pianura corrispondenti al Subsistema Territoriale Agricolo della piana del Fosso Zannone;*

- *secondo il P.O. adottato del Comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Rurale in zona E1 – Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema Agricolo a maglia larga della piana del Fosso Zannone;*

**- foglio 13, particella 628, ricade:**

- *secondo il R.U. vigente dell'estinto Comune di Lari, in parte in zona E1 - Aree agricole di pianura corrispondenti al Subsistema Territoriale Agricolo della piana del Fosso Zannone e in parte nell'U.T.O.E. di Quattro Strade in parte nella viabilità pubblica e in parte in zona F1 - Aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68 comparto soggetto in parte a G2 - Fasce di rispetto alla viabilità;*

- *secondo il P.O. adottato del Comune di Casciana Terme Lari, in parte nel Territorio Rurale in zona E1 - Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema Agricolo a maglia larga della piana del Fosso Zannone e in parte nel Territorio Urbanizzato TUP3 - Insediamento Urbano di Quattro Strade a prevalente carattere residenziale in zona DM3 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto*

commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PAC

TU t 29.

La superficie pertanto è così ripartita:

- terreno ricadente in territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PAC (DM3) circa 27.270,00 mq;
- terreno ricadente in territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale - produttivo di recente formazione soggette a Intervento Diretto (DM1) circa 30,00 mq;
- terreno agricolo circa 11.698,00 mq.

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

**4.3 Destinazione urbanistica beni COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato il 27/09/2021 dal Comune di Santa Maria a Monte (ALLEGATO N. 4), riporta che l'area censita al C.T., foglio di mappa n. 6, particelle 226, 227, 230, 231, 240, 268 e 269 ricade, secondo il Regolamento Urbanistico vigente e successive Varianti, nelle seguenti zone:

- Particella 226 e 230 in "U.T.O.E. 3 Cerretti";

o Parte in subsistema della collina abitata (E2)

o Parte in subsistema della collina abitata (E2). Aree boscate.

- Particella 268 e 269 in "U.T.O.E. 3 Cerretti" in subsistema della collina abitata (E2);

- Particella 227, 231 e 240 in "U.T.O.E. 3 Cerretti". Piano attuativo decaduto.

Tutte le particelle ricadono all'interno del "S.I.R. 63 Cerbaie".

La superficie pertanto è così ripartita:

- terreno ricadente in Piano attuativo decaduto circa 3.841,00 mq;

- terreno ricadente in subsistema della collina abitata (zona agricola) circa 5.072,00 mq.

## 5 - VALUTAZIONE SOMMARIA DEI BENI

La sottoscritta, per determinare il valore dei terreni ha adottato il più probabile prezzo di mercato, che è stato determinato con una stima sintetica comparativa, confrontando i valori di terreni con le stesse caratteristiche di quello oggetto di stima, scaturiti da accordi di compravendita maturati in un normale equilibrio di forze contrattuali tra venditore e acquirente.

I parametri adottati sono il mq per i terreni con potenzialità edificatoria e l'ha per i terreni agricoli.

### 5.1 Valutazione sommaria beni COMUNE DI CASCIANA TERME LARI

I terreni oggetto di valutazione hanno una superficie totale di circa 38.998 mq e sono suddivisi come segue:

- terreno ricadente in territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PAC (DM3) per

circa 27.270,00 mq. Le aree DM3 corrispondono ad aree libere destinate a nuovi insediamenti a carattere commerciale e/o produttivo, poste all'interno del territorio urbanizzato, rappresentano il completamento degli insediamenti produttivi o commerciali e necessitano della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Gli interventi su tali aree sono subordinate alla presentazione di un Piano Attuativo Convenzionato (PAC). Le schede di norma contenenti gli obiettivi, le destinazioni d'uso, i parametri dimensionali, gli strumenti attuativi, ecc., utili e necessarie per la realizzazione degli interventi sono:

- o TU\_t29 - Area di trasformazione;
- o TU\_t30 - Area di trasformazione;
- o TU\_C.cop7 - "Area produttiva/artigianale di Quattro Strade"

- terreno ricadente in territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale - produttivo di recente formazione soggette a Intervento Diretto (DM1) per circa mq 30,00. Le aree DM1 corrispondono alle parti degli insediamenti a carattere commerciale e/o produttivo munite delle opere di urbanizzazione primaria e sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo gli indici di edificabilità riportati nelle tabelle parametriche di cui all'art. 27 della N.T.A. del Piano Operativo Comunale (adottato).
- terreno agricolo circa mq 11.698,00 ricadente in zone E1- Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema Agricolo a maglia larga della piana del Fosso Zannone.

**La sottoscritta nel valutare i terreni fa riferimento alle sole previsioni urbanistiche riferite al solo Piano Operativo Comunale (adottato in data 14/05/2021 con delibera del C.C. n. 20) in quanto al termine dell'iter di approvazione definitiva sarà l'unico strumento urbanistico vigente.**

Il valore di mercato è scaturito:

- da indagini effettuate presso agenzie immobiliari ubicate nel Comune di Casciana Terme Lari;
- da indagini effettuate presso i tecnici del Comune di Casciana Terme Lari.

Il C.T.U. ha attribuito al terreno i valori di mercato unitari, dopo avere tenuto in considerazione le seguenti caratteristiche:

- di carattere estrinseco:

- la distanza dalle principali strade di collegamento (FI-PI-LI, ecc.);
- l'ubicazione del terreno in zona edificabile prossima dalle Frazioni di Perignano e Quattro Strade.

- di carattere intrinseco:

- la forma geometrica irregolare dei terreni;
- l'adiacenza alle pubbliche vie;
- la giacitura completamente pianeggiante;
- la natura del terreno;
- l'indice di edificabilità per le superfici edificabili.

I valori di mercato dei terreni oscillano:

- per i terreni da assoggettare a Piano Attuativo da 40 a 80 €/mq; la sottoscritta ha reputato di attribuire il valore minimo pari a 40 €/mq per l'andamento generale del mercato;
- per quelli agricoli oscillano da 15.000 a 18.000 €/ha; la sottoscritta ha reputato di attribuire il valore massimo pari a 18.000 €/ha per la prossimità alle aree edificate.

Per le Aree del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale - produttivo di recente formazione soggette a Intervento Diretto (DM1), che non

trovano immediato riscontro nel mercato, viene assunto il valore minimo dei terreni edificabili, poi diminuito di un coefficiente riduttivo del 50%, per le esigue dimensioni del terreno oggetto di stima. Pertanto il valore unitario attribuito è pari a 20 €/mq (40 x 0,5);

**Il valore del terreno da sottoporre a Piano Attuativo (DM3) risulta pari a 1.090.800 € (40 €/mq x 27.270 mq).**

**Il valore del terreno ricadente in territorio urbanizzato (DM1) risulta pari a 600,00 € (20 €/mq x 30 mq).**

**Il valore del terreno agricolo risulta pari a 21.056,40 € (18.000 €/ha x 1,1698 ha).**

IL VALORE TOTALE DEI TERRENI ubicati nel Comune di Casciana Terme Lari è uguale a 1.112.456,40 €, arrotondabile a **1.115.000,00€.**

[REDACTED]

### **5.3 Valutazione sommaria beni COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE**

I terreni oggetto di valutazione hanno una superficie totale di circa 8.913 mq e sono suddivisi come segue:

- terreno per circa mq 3.841 è ricadente in Piano attuativo decaduto (Piano di lottizzazione - subsistema territoriale insediativo di collina 1-C zona di nuova espansione). Si specifica che il terreno è assoggettato dalla Convenzione relativa al Piano di lottizzazione, al rogito del notaio [REDACTED] in data

14/06/2005, rep. n. 16.004, rac. 9.328, trascritto a Pisa il 20/06/2005 al n. d'ordine 13.684 e al n. di formalità 7.824.

Con la Convenzione anzidetta i lottizzanti si erano obbligati per loro ed eventuali aventi causa alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione 1-C e alla successiva cessione a titolo gratuito al Comune. Le opere (part. 229, 232, 237 e 241) risultano ultimate; il collaudo è stato effettuato in data 22/02/2016 ed approvato il 29/02/2016 con determinazione n. 33. All'attualità l'area non è stata ancora ceduta all'amministrazione comunale.

- terreno circa mq 5.072,00 è ricadente in subsistema della collina abitata (zona agricola).

La sottoscritta, per determinare il valore del terreno, ha adottato il più probabile prezzo di mercato determinato con la stessa metodologia utilizzata per i Comuni che precedono.

Il C.T.U. ha attribuito al terreno il valore di mercato unitario, dopo avere tenuto in considerazione le caratteristiche estrinseche ed intrinseche con i soliti criteri utilizzati per i Comuni precedenti.

I valori di mercato oscillano per i terreni ricadenti in ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale: da 120 a 150 €/mq;

La sottoscritta ha reputato di attribuire il valore più basso per i seguenti motivi:

- per l'andamento attuale del mercato dei terreni edificabili;
- per la distanza del terreno dal centro abitato;
- per la distanza dalle principali viabilità (FI-PI-LI, Autostrade);

La sottoscritta ha ritenuto opportuno applicare al valore minimo sopra indicato del terreno "edificabile" un coefficiente correttivo pari a 0,8, per tenere in considerazione che all'attualità il Piano Attuativo risulta decaduto, anche se con

buone probabilità verrà rinnovato, visto che sono state già realizzate tutte le opere di urbanizzazione.

Pertanto il valore unitario della porzione edificabile del terreno è uguale a 96 €/mq (120 €/mq x 0,8).

I valori di mercato oscillano per i terreni ricadenti in zona agricola da 15.000 a 20.000 €/ha. Viene assunto il valore massimo e viene quadruplicato perché il terreno in oggetto, pur ricadendo in zona agricola, è caratterizzato dalla vicinanza ad edifici residenziali e con possibile complementarità con gli stessi (verde privato/giardino).

Pertanto viene assunto il valore unitario pari a 80.000 €/ha (20.000 €/ha x 4), corrispondente a 8 €/mq.

**Il valore del terreno ricadente nel Piano attuativo decaduto è pari a 368.736,00 € (3.841 mq x 96 €/mq), arrotondabile a 369.000,00 €;**

**Il valore del terreno ricadente in subsistema della collina abitata (zona agricola) è pari a 40.576,00 € (5.072 mq x 8 €/mq), arrotondabile a 40.500,00 €.**

IL VALORE TOTALE DEI TERRENI ubicati nel Comune di Santa Maria a Monte è uguale a **409.500,00 €**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*In fede*

*Dott.ssa Diana Cavallini*

*Castelfranco di Sotto, 21 Ottobre 2021*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

26

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TABELLA N. 1.1

## CASCIANA TERME LARI

Catasto	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha	R.D.	R.A.
F	10	503			00.00.44		
T	10	165	CANNETO	1	00.01.00	0,45 €	0,15 €
T	10	170	SEMINATIVO	1	00.02.60	1,79 €	1,14 €
T	10	171	VIGNETO	2	00.32.15	17,93 €	19,09 €
T	10	372	SEMIN ARBOR	2	00.20.50	8,79 €	5,29 €
T	10	390	VIGNETO	2	00.01.40	0,78 €	0,83 €
T	10	392	SEMIN ARBOR	2	00.02.00	0,86 €	0,52 €
T	10	407	AREA RURALE		00.01.75		
T	10	456	SEMIN ARBOR	2	00.47.30	20,28 €	12,21 €
T	10	458	SEMIN ARBOR	2	00.11.00	4,72 €	2,84 €
T	10	701	SEMINATIVO	2	00.06.85	2,94 €	2,30 €
T	10	702	SEMINATIVO	2	00.01.05	0,45 €	0,35 €
T	10	704	SEMINATIVO	2	00.14.77	6,33 €	4,96 €
T	10	706	VIGNETO	2	00.02.00	1,12 €	1,19 €
T	10	707	VIGNETO	2	00.02.35	1,31 €	1,40 €
T	10	710	SEMIN ARBOR	2	00.10.15	4,35 €	2,62 €
T	10	711	SEMIN ARBOR	2	00.02.72	1,17 €	0,70 €
T	10	712	SEMIN ARBOR	2	00.00.96	0,41 €	0,25 €
T	10	721	VIGNETO	2	00.99.82	55,68 €	59,29 €
T	10	722	VIGNETO	2	00.04.19	2,34 €	2,49 €
T	12	207	CANNETO	1	00.09.30	4,66 €	1,44 €
T	12	209	PRATO	1	00.01.90	0,61 €	0,39 €
T	12	210	SEMINATIVO	1	00.08.50	6,21 €	3,73 €
T	12	211	CANNETO	1	00.01.50	0,75 €	0,23 €
T	12	42	SEMIN ARBOR	1	00.28.50	20,83 €	9,57 €
T	12	43	SEMINATIVO	1	00.23.10	16,89 €	10,14 €
T	12	45	SEMINATIVO	1	00.04.80	3,51 €	2,11 €
T	12	542	SEMIN ARBOR	1	00.34.78	25,43 €	11,68 €
T	13	628	SEMIN ARBOR	2	00.12.60	6,12 €	3,25 €

SUP. TOT.

03.89.98

**TABELLA N. 1.3****SANTA MARIA A MONTE**

Catasto	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha	R.D.	R.A.
T	6	226	SEMINATIVO	4	00.22.83	3,54 €	4,72 €
T	6	227	SEMINATIVO	4	00.15.40	2,39 €	3,18 €
T	6	230	SEMINATIVO	4	00.22.41	3,47 €	4,63 €
T	6	231	SEMINATIVO	4	00.08.50	1,32 €	1,76 €
T	6	240	SEMINATIVO	4	00.14.51	2,25 €	3,00 €
T	6	268	SEMINATIVO	4	00.05.18	0,80 €	1,07 €
T	6	269	SEMINATIVO	4	00.00.30	0,05 €	0,06 €

**SUP. TOT. 00.89.13**

Direzione Provinciale di Pisa Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore

Vis. Lei. (0.90 euro)

9 Set 2021 15:49:36  
Prot. n. 1272045/2021

Scala originale 1:2000  
Dimensione cornice: 1532,000 x 1104,000 metri

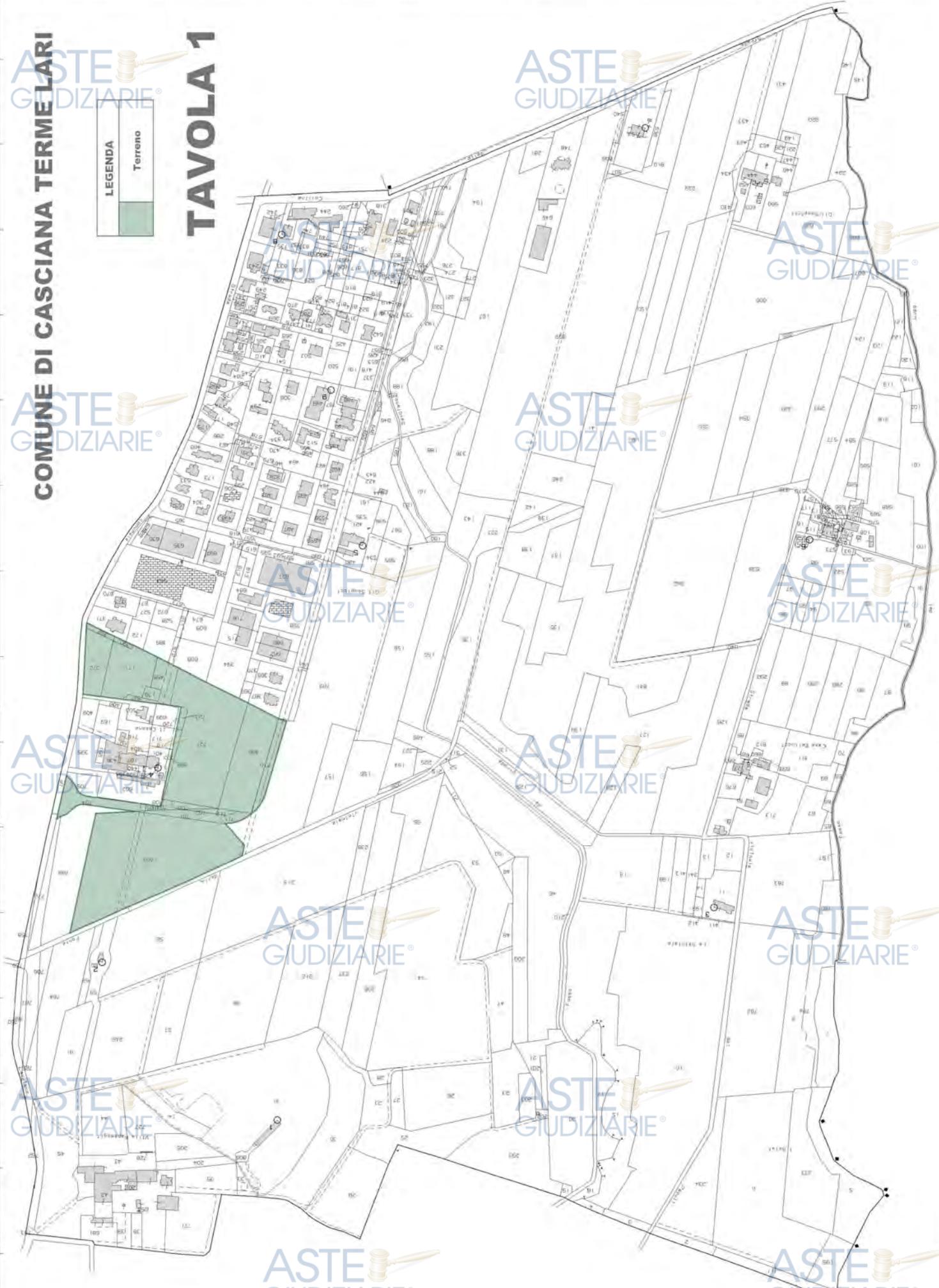
Comune: CASCIANA TERME LARI/A  
Foglio: 10

# COMUNE DI CASCIANA TERME LARI

# TAVOLA 1

**LEGENDA**

	Torrenzo
--	----------



Direzione Provinciale di Pisa Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore

Vis. LeI. (0.90 euro)

**COMUNE DI CASCIANA TERME LARI**

**TAVOLA 2**



LEGENDA
Terrano



N=32900

Vis. Lei. (0.90 euro)

# COMUNE DI CASCIANA TERME LARI

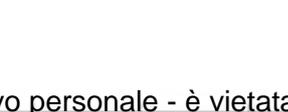


LEGENDA	
	Torreno

# TAVOLA 3

Comune CASCIANA TERME LARI/A  
 Foglio: 12  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 1940/000 x 1380/000 metri  
 9 Set-2021 15.50.52  
 Prot. n. 1272852/2021

Direzione Provinciale di Pisa Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore



E-60600  
 N=32100

Vis. tel. (0.90 euro)

# COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE



LEGENDA
Terreno

# TAVOLA 6



Direzione Provinciale di Pisa Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore

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

Comune SANTA MARIA A MONTE  
Foglio 6  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776,000 x 552,000 metri  
9-set-2021 16:0:25  
Prot. n. 1279101/2021

E-51300  
N-45800  
I Particella - 230

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**TERRENI POSTI NEL COMUNE DI CASCIAN TERME LARI**



**TERRENI POSTI NEL COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE**

**ASTE GIUDIZIARIE** **TERRENI POSTI NEL COMUNE DI CASCIANA TERME LARI**



**VISTA AEREA TERRENI**  
**(Corpo n. 1 - limitrofo alla Frazione di Quattro strade)**



**FOTO 1**  
**(Scatto dalla pubblica Via)**



**FOTO 2**

**(Scatto dalla limitrofa zona artigianale)**



**FOTO 3**

**(Scatto dalla limitrofa zona artigianale)**



**VISTA AEREA TERRENI**  
**(Corpo n. 2 - limitrofo alla Frazione di Perignano)**



**FOTO 4**  
**(Scatto dalla pubblica Via)**



**FOTO 5**  
(Scatto dalla pubblica Via)



**FOTO 6**  
(Scatto dalla pubblica Via)



**FOTO 10**  
(Scatto dalla pubblica Via)

**ERRENI POSTI NEL COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE**



**VISTA AEREA TERRENI**  
(Limitrofi alla Frazione di Lavoria)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**FOTO 11**  
(Scatto dalla pubblica Via)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**FOTO 12**  
(Scatto dalla pubblica Via)

ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTO 13

(Scatto dalla pubblica Via)

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Assolvimento dell'imposta di bollo ai sensi del D.P.R. 672/72 mediante l'annullamento di n. 1 contrassegno telematico di € 16,00 con il nr. seriale 01200321627458 del 19/01/2021 allegata agli atti d'ufficio

## ALLEGATO N. 1

COMUNE DI  
**CASCIANA TERME LARI**  
PROVINCIA DI PISA

SERVIZIO RISORSE PER LE IMPRESE E IL TERRITORIO  
U.O. E dilizia Privata - Urbanistica

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA  
D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e ss.mm.ii.

### CERTIFICATO N. 21/159

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
RISORSE PER LE IMPRESE E IL TERRITORIO

Vista la domanda tesa ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica di cui al D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., presentata in data 17/09/2021 prot. n. 0019287, pratica e dilizia n. 2021/155 da:

**Dott. CAVALLINI DIANA**  
nata a Pisa il 08/05/1953  
con studio in Castelfranco di Sotto (PI),  
Via A. De Gasperi n. 12  
Codice Fiscale: CVLDN153E48G702H

in qualità di C.T.U. incaricato dal Tribunale di Firenze nella Procedura Fallimentare n. 102/2020 ad uso valutazione immobiliare;

Visto:

- gli estratti delle mappe catastali presentati dal richiedente;
- il Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme Lari adottato con Deliberazione di C.C. n. 52 del 30/11/2017 ai sensi della L.R.T. 65/2014, pubblicato sul B.U.R.T. n. 50 del 13/12/2017, approvato con Deliberazione di C.C. n. 20 del 27/03/2019, pubblicato sul B.U.R.T. n. 26 del 26/06/2019;
- il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari, Palaia, Pontedera adottato con Deliberazione di C.C. n. 33 del 05/08/2020 ai sensi della L.R.T. 65/2014, pubblicato sul B.U.R.T. n. 35 del 26/08/2020;
- il Piano Operativo del Comune di Casciana Terme Lari adottato con Deliberazione di C.C. n. 20 del 14/05/2021 ai sensi della L.R.T. 65/2014, pubblicato sul B.U.R.T. n. 21 del 26/05/2021;
- il Regolamento Urbanistico vigente dell'estinto Comune di Lari approvato con Deliberazione di C.C. n. 90 del 10/12/2004, pubblicato sul B.U.R.T. n. 4 del 26/01/2005 e successive varianti parziali;
- l'art. 5 comma 1 e 2 della L.R.T. n. 68/2013 "Istituzione del Comune di Casciana Terme Lari, per fusione dei Comuni di Casciana Terme e di Lari";
- le N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente, approvate con la Delibera di approvazione del R.U.;
- le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 delle N.T.A. del Piano Operativo adottato;
- la Legge 28/02/1985 n. 47 e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 "Testo Unico degli Enti Locali" e ss.mm.ii.;
- il D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e ss.mm.ii.;
- ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 comma 2 e 3 D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii.;
- la normativa vigente sul bollo;
- lo Statuto Comunale;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 05/10/2015 di applicazione dei diritti di segreteria;
- il Decreto Sindacale n. 35 del 31/12/2020 di conferimento dell'incarico di Responsabile del Servizio Risorse per le Imprese e il Territorio;
- la Determinazione n. 335 del 30/07/2021 del Responsabile del Servizio Risorse per le Imprese e il Territorio di

- attribuzione e nomina dei responsabili dei procedimenti;
- l'istruttoria tecnica e il relativo provvedimento emesso dal Responsabile del Procedimento;

Fatto salvo quanto stabilito:

- nel "Piano di gestione rischio alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale" approvato con Delibera n. 235 del 03/03/2016 del Comitato Istituzionale Integrato dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno; nella L.R.T. n. 41 del 24/07/2018 e nella Delibera CRT n. 9/2015 relativa al reticolo idrografico e di gestione (aggiornamento del 10/02/2015);
- dagli studi idraulici e dalle indagini geologiche depositate presso l'Ufficio Regionale - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa;
- dagli studi idraulici, dalle indagini geologiche depositate presso l'Ufficio Regionale - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa, nonché dalla fattibilità stabilita nel Piano Operativo adottato;
- nel "Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico" approvato con alla Delibera di Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015;

## CERTIFICA

- che i terreni rappresentati al catasto terreni del Comune di Casciana Terme Lari sez. A al foglio **10** dalle particelle **165 e 704**, ricadono:
  - secondo il R.U. vigente dell'estinto Comune di Lari, nell'U.T.O.E. di Quattro Strade in zona **D2 - Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 1** (Piano approvato con Delibera C.C. n. 67 del 30/11/2011);
  - secondo il P.O. adottato del Comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUP3 - Insediamento Urbano di Quattro Strade a prevalente carattere residenziale in zona **DM3 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PAC TU\_t 29**;
- che i terreni rappresentati al catasto terreni del Comune di Casciana Terme Lari sez. A al foglio **10** dalle particelle **170, 171 e 390**, ricadono:
  - secondo il R.U. vigente dell'estinto Comune di Lari, nell'U.T.O.E. di Quattro Strade in zona **F2 - Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo comparto 3** (Piano approvato con Delibera C.C. n. 66 del 30/11/2011);
  - secondo il P.O. adottato del Comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUP3 - Insediamento Urbano di Quattro Strade a prevalente carattere residenziale in zona **DM3 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PAC TU\_t 30**;
- che i terreni rappresentati al catasto terreni del Comune di Casciana Terme Lari sez. A al foglio **10** dalle particelle **372 e 392**, ricadono:
  - secondo il R.U. vigente dell'estinto Comune di Lari, nell'U.T.O.E. di Quattro Strade in parte nella **viabilità pubblica** e in parte in zona **F2 - Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo comparto 3** (Piano approvato con Delibera C.C. n. 66 del 30/11/2011);
  - secondo il P.O. adottato del Comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUP3 - Insediamento Urbano di Quattro Strade a prevalente carattere residenziale in parte nella **viabilità esistente**, in parte in zona **DM1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale - produttivo di recente formazione soggette a Intervento Diretto comparto 2** e in parte in zona **DM3 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PAC TU\_t 30**;
- che i terreni rappresentati al catasto terreni del Comune di Casciana Terme Lari sez. A al foglio **10** dalle particelle **407 e 458**, ricadono:
  - secondo il R.U. vigente dell'estinto Comune di Lari, nell'U.T.O.E. di Quattro Strade in parte in zona **D2 - Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 1** (Piano approvato con Delibera C.C. n. 67 del 30/11/2011) e in parte in zona **F2 - Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo comparto 3** (Piano approvato con Delibera C.C. n. 66 del 30/11/2011);
  - secondo il P.O. adottato del Comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUP3 - Insediamento Urbano di Quattro Strade a prevalente carattere residenziale in zona **DM3 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PAC TU\_t 30**;
- che i terreni rappresentati al catasto terreni del Comune di Casciana Terme Lari sez. A al foglio **10** dalle particelle **456, 702, 706, 710, 711 e 712**, ricadono:
  - secondo il R.U. vigente dell'estinto Comune di Lari, nell'U.T.O.E. di Quattro Strade in zona **D2 - Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 1** (Piano approvato con Delibera C.C. n. 67 del 30/11/2011);

- secondo il P.O. adottato del Comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUP3 - Inseadimento Urbano di Quattro Strade a prevalente carattere residenziale in zona **DM3 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PAC TUC\_cop 7**;
- che il terreno rappresentato al catasto terreni del Comune di Casciana Terme Lari sez. A al foglio **10** dalla particella **701**, ricade:
  - secondo il R.U. vigente dell'estinto Comune di Lari, nell'U.T.O.E. di Quattro Strade in zona **D2 - Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 1 (Piano approvato con Delibera C.C. n. 67 del 30/11/2011)**;
  - secondo il P.O. adottato del Comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUP3 - Inseadimento Urbano di Quattro Strade a prevalente carattere residenziale in parte in zona **DM3 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PAC TUC\_cop 7** e in parte in zona **DM3 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PAC TU\_t 29**;
- che il terreno rappresentato al catasto terreni del Comune di Casciana Terme Lari sez. A al foglio **10** dalla particella **707**, ricade:
  - secondo il R.U. vigente dell'estinto Comune di Lari, nell'U.T.O.E. di Quattro Strade in parte in zona **D2 - Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 1 (Piano approvato con Delibera C.C. n. 67 del 30/11/2011)** e in parte in zona **F3 - Aree destinate a verde privato destinate a depositi all'aperto**;
  - secondo il P.O. adottato del Comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUP3 - Inseadimento Urbano di Quattro Strade a prevalente carattere residenziale in parte in zona **DM3 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PAC TUC\_cop 7** e in parte in zona **DM3 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PAC TU\_t 29**;
- che il terreno rappresentato al catasto terreni del Comune di Casciana Terme Lari sez. A al foglio **10** dalla particella **721**, ricade:
  - secondo il R.U. vigente dell'estinto Comune di Lari, nell'U.T.O.E. di Quattro Strade in zona **D2 - Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto 1 (Piano approvato con Delibera C.C. n. 67 del 30/11/2011)**;
  - secondo il P.O. adottato del Comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUP3 - Inseadimento Urbano di Quattro Strade a prevalente carattere residenziale in parte in zona **DM3 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PAC TUC\_cop 7** e in parte in zona **DM3 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PAC TU\_t 30**;
- che il terreno rappresentato al catasto fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari sez. A al foglio **10** dalla particella **722**, ricade:
  - secondo il R.U. vigente dell'estinto Comune di Lari, nell'U.T.O.E. di Quattro Strade in zona **F3 - Aree destinate a verde privato destinate a depositi all'aperto**;
  - secondo il P.O. adottato del Comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUP3 - Inseadimento Urbano di Quattro Strade a prevalente carattere residenziale in zona **DM3 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PAC TU\_t 29**;
- che l'immobile rappresentato al catasto fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari sez. A al foglio **10** dalla particella **503**, ricade:
  - secondo il R.U. vigente dell'estinto Comune di Lari, nell'U.T.O.E. di Quattro Strade in parte in zona **F2 - Aree private destinate a verde e attrezzature di interesse collettivo comparto 3 (Piano approvato con Delibera C.C. n. 66 del 30/11/2011)** e in parte in zona **F3 - Aree destinate a verde privato destinate a depositi all'aperto**;
  - secondo il P.O. adottato del Comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUP3 - Inseadimento Urbano di Quattro Strade a prevalente carattere residenziale in zona **DM3 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PAC TU\_t 29**.

Ai sensi e per gli affetti dell'art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., il presente certificato conserva validità di anni 1 (uno), se per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Ai sensi dell'art.40 del D.P.R. 445/2000 e ss.mm.ii., il presente certificato non può essere prodotto agli

organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Il presente certificato è rilasciato in bollo per gli usi consentiti dalla Legge.



Casciana Terme Lari, 13/10/2021



Il Responsabile del Servizio  
Risorse per le Imprese e il Territorio  
- Dr. Arch. [REDACTED]  
ArubaPEC s.p.a.



**ALLEGATO N. 2**COMUNE DI  
**CASCIANA TERME LARI**

PROVINCIA DI PISA

SERVIZIO RISORSE PER LE IMPRESE E IL TERRITORIO  
U.O. E dilizia Privata - UrbanisticaCERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA  
D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e ss.mm.ii.**CERTIFICATO N. 21/160**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
RISORSE PER LE IMPRESE E IL TERRITORIOVista la domanda resa ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica di cui al D.P.R. 380/2001 e  
ss.mm.ii., presentata in data 17/09/2021 prot. n. 0019287, pratica e dilizia n. 2021/156 da:**Dott. CAVALLINI DIANA**  
nata a Pisa il 08/05/1953  
con studio in Castelfranco di Sotto (PI),  
Via A. De Gasperi n. 12  
Codice Fiscale: CVLDN153E48G702Hin qualità di C.T.U. incaricato dal Tribunale di Firenze nella Procedura Fallimentare n. 102/2020 ad uso  
valutazione immobiliare;

Visto:

- gli estratti delle mappe catastali presentati dal richiedente;
- il Piano Strutturale del Comune di Casciana Terme Lari adottato con Deliberazione di C.C. n. 52 del 30/11/2017 ai sensi della L.R.T. 65/2014, pubblicato sul B.U.R.T. n. 50 del 13/12/2017, approvato con Deliberazione di C.C. n. 20 del 27/03/2019, pubblicato sul B.U.R.T. n. 26 del 26/06/2019;
- il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari, Palaia, Portoferraio adottato con Deliberazione di C.C. n. 33 del 05/08/2020 ai sensi della L.R.T. 65/2014, pubblicato sul B.U.R.T. n. 35 del 26/08/2020;
- il Piano Operativo del Comune di Casciana Terme Lari adottato con Deliberazione di C.C. n. 20 del 14/05/2021 ai sensi della L.R.T. 65/2014, pubblicato sul B.U.R.T. n. 21 del 26/05/2021;
- il Regolamento Urbanistico vigente dell'estinto Comune di Lari approvato con Deliberazione di C.C. n. 90 del 10/12/2004, pubblicato sul B.U.R.T. n. 4 del 26/01/2005 e successive varianti parziali;
- l'art. 5 comma 1 e 2 della L.R.T. n. 68/2013 "Istituzione del Comune di Casciana Terme Lari, per fusione dei Comuni di Casciana Terme e di Lari";
- le N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente, approvate con la Delibera di approvazione del R.U.;
- le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 delle N.T.A. del Piano Operativo adottato;
- la Legge 28/02/1985 n. 47 e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 "Testo Unico degli Enti Locali" e ss.mm.ii.;
- il D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e ss.mm.ii.;
- ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 comma 2 e 3 D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii.;
- la normativa vigente sul bollo;
- lo Statuto Comunale;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 05/10/2015 di applicazione dei diritti di segreteria;
- il Decreto Sindacale n. 35 del 31/12/2020 di conferimento dell'incarico di Responsabile del Servizio Risorse per le Imprese e il Territorio;
- la Determinazione n. 335 del 30/07/2021 del Responsabile del Servizio Risorse per le Imprese e il Territorio di

- attribuzione e nomina dei responsabili dei procedimenti;
- l'istruttoria tecnica e il relativo provvedimento emesso dal Responsabile del Procedimento;

Fatto salvo quanto stabilito:

- nel "Piano di gestione rischio alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale" approvato con Delibera n. 235 del 03/03/2016 del Comitato Istituzionale Integrato dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno;
- nella L.R.T. n. 41 del 24/07/2018 e nella Delibera CRT n. 9/2015 relativa al reticolo idrografico e di gestione (aggiornamento del 10/02/2015);
- dagli studi idraulici e dalle indagini geologiche depositate presso l'Ufficio Regionale - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa;
- dagli studi idraulici, dalle indagini geologiche depositate presso l'Ufficio Regionale - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa, nonché dalla fattibilità stabilita nel Piano Operativo adottato;
- nel "Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico" approvato con alla Delibera di Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015;

## CERTIFICA

- che i terreni rappresentati al catasto terreni del Comune di Casciana Terme Lari sez. A al foglio **12** dalle particelle **42, 43, 45, 207, 210 e 542**, ricadono:
  - secondo il R.U. vigente dell'estinto Comune di Lari, in zona **E1 - Aree agricole di pianura corrispondenti al Subsistema Territoriale Agricolo della piana del Fosso Zannone** soggetti in parte a **G6 - Aree di rispetto ai canali, ai corsi d'acqua, alle opere idrauliche/idrogeologiche, ed aree destinate all'ampliamento degli interventi di sistemazione/miglioramento/risanamento idraulico/idrogeologico**;
  - secondo il P.O. adottato del Comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Rurale in zona **E1 - Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema Agricolo a maglia larga della piana del Fosso Zannone**;
- che i terreni rappresentati al catasto terreni del Comune di Casciana Terme Lari sez. A al foglio **12** dalle particelle **209 e 211**, ricadono:
  - secondo il R.U. vigente dell'estinto Comune di Lari, in zona **E1 - Aree agricole di pianura corrispondenti al Subsistema Territoriale Agricolo della piana del Fosso Zannone**;
  - secondo il P.O. adottato del Comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Rurale in zona **E1 - Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema Agricolo a maglia larga della piana del Fosso Zannone**;
- che il terreno rappresentato al catasto terreni del Comune di Casciana Terme Lari sez. A al foglio **13** dalla particella **628**, ricade:
  - secondo il R.U. vigente dell'estinto Comune di Lari, in parte in zona **E1 - Aree agricole di pianura corrispondenti al Subsistema Territoriale Agricolo della piana del Fosso Zannone** e in parte nell'U.T.O.E. di Quattro Strade in parte nella **viabilità pubblica** e in parte in zona **F1 - Aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68** comparto soggetto in parte a **G2 - Fasce di rispetto alla viabilità**;
  - secondo il P.O. adottato del Comune di Casciana Terme Lari, in parte nel Territorio Rurale in zona **E1 - Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema Agricolo a maglia larga della piana del Fosso Zannone** e in parte nel Territorio Urbanizzato TUP3 - Insediamento Urbano di Quattro Strade a prevalente carattere residenziale in zona **DM3 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione** soggette a **PAC TU\_t 29**.

Ai sensi e per gli affetti dell'art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., il presente certificato conserva validità di anni 1 (uno), se per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Ai sensi dell'art.40 del D.P.R. 445/2000 e ss.mm.ii., il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Il presente certificato è rilasciato in bollo per gli usi consentiti dalla Legge.

Casciana Terme Lari, 13/10/2021

Il Responsabile del Servizio  
Risorse per le Imprese e il Territorio  
- Dr. Arch. ██████████ -  
ArubaPEC s.p.a.



Comune di Santa Maria a Monte  
Provincia di Pisa

**ALLEGATO N. 4**  
ASTE GIUDIZIARIE

marca da bollo del 15/09/2021  
identificativo n. 01201295015612

P.zza della Vittoria n. 47 - 56020 Santa Maria a Monte  
Settore n. 3 - Politiche del Territorio

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA  
IL RESPONSABILE DEL SETTORE 3**

Vista la richiesta di certificazione urbanistica in data 17/09/2021, agli atti Prot. n. 14316 del Dott.Agr. Cavallini Diana, in qualità di tecnico incaricato, dell'area sita nel territorio di questo Comune e contraddistinta in Catasto con il foglio 6 mappali 226, 227, 230, 231, 240, 268, e 269

Visto l'art. 30 comma 2° del D.P.R. 06.06.2001, n. 380;

Vista la Variante al Regolamento Urbanistico di adeguamento al P.S. ai sensi dell'art. 222 L.R. 65/2014, definitivamente approvata con delibera C.C. n. 2 del 09.01.2017, esecutiva e pubblicata sul BURT n. 6 del 08.02.2017;

**CERTIFICA**

Che l'area censita in Catasto di questo Comune con il foglio 6 mappali 226, 227, 230, 231, 240, 268, e 269 della superficie catastale complessiva di mq. 8913 ca. ricade secondo il Regolamento Urbanistico vigente e successive Varianti, nelle seguenti zone:

mappale 226 di mq. 2283, mappale 230 di mq. 2241  
in U.T.O.E. 3 Cerretti.

parte in Subistema della collina abitata (E2)  
parte in Subistema della collina abitata (E2). Aree boscate.

mappale 268 di mq. 518, mappale 269 di mq. 30  
in U.T.O.E. 3 Cerretti. Subistema della collina abitata (E2)

mappale 227 di mq. 1540, mappale 231 di mq. 850, mappale 240 di mq. 1451  
in U.T.O.E. 3 Cerretti. Piano attuativo decaduto.

**Tutte le particelle ricadono all'interno del SIR 63 Cerbaie**

Le superfici sono indicative.

Si rilascia in **carta resa legale** per gli usi consentiti dalla legge.

Il presente certificato viene rilasciato ai soli effetti della disciplina urbanistica di P.R.G.C., salvi ed impregiudicati eventuali ulteriori vincoli e/o norme derivanti da altre fonti normative sovraordinate gravanti sull'area.

Santa Maria a Monte, 27/09/2021



**IL RESP. SETTORE 3  
POLITICHE DEL TERRITORIO**

Arch. [Redacted]

[Handwritten signature]

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.