

LOTTO 25 – RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA

242 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **Lotto 25** comprende in estrema sintesi 24 unità immobiliari delle quali alcune inserite in edifici a schiera altre in edifici singoli, 18 posti auto censiti, due locali tecnici adibiti uno a locale contatori elettrici ed uno a cabina ENEL e dei terreni.

In maggior dettaglio nella Residenza Turistico Alberghiera abbiamo 21 unità abitative (suites) contraddistinte come di seguito.

n° progressivo	n° interno	Superficie Esterna Lorda (netta)
1	28	72 mq
2	29	54 mq
3	31	72 mq
4	32	72 mq
5	33	54 mq
6	34	54 mq
7	35	54 mq
8	36	54 mq
9	37	54 mq
10	38	54 mq
11	39	72 mq
12	40	72 mq
13	41	72 mq
14	42	54 mq
15	43	54 mq
16	44	72 mq
17	45	72 mq
18	46	72 mq
19	47	72 mq
20	48	54 mq
21	49	54 mq

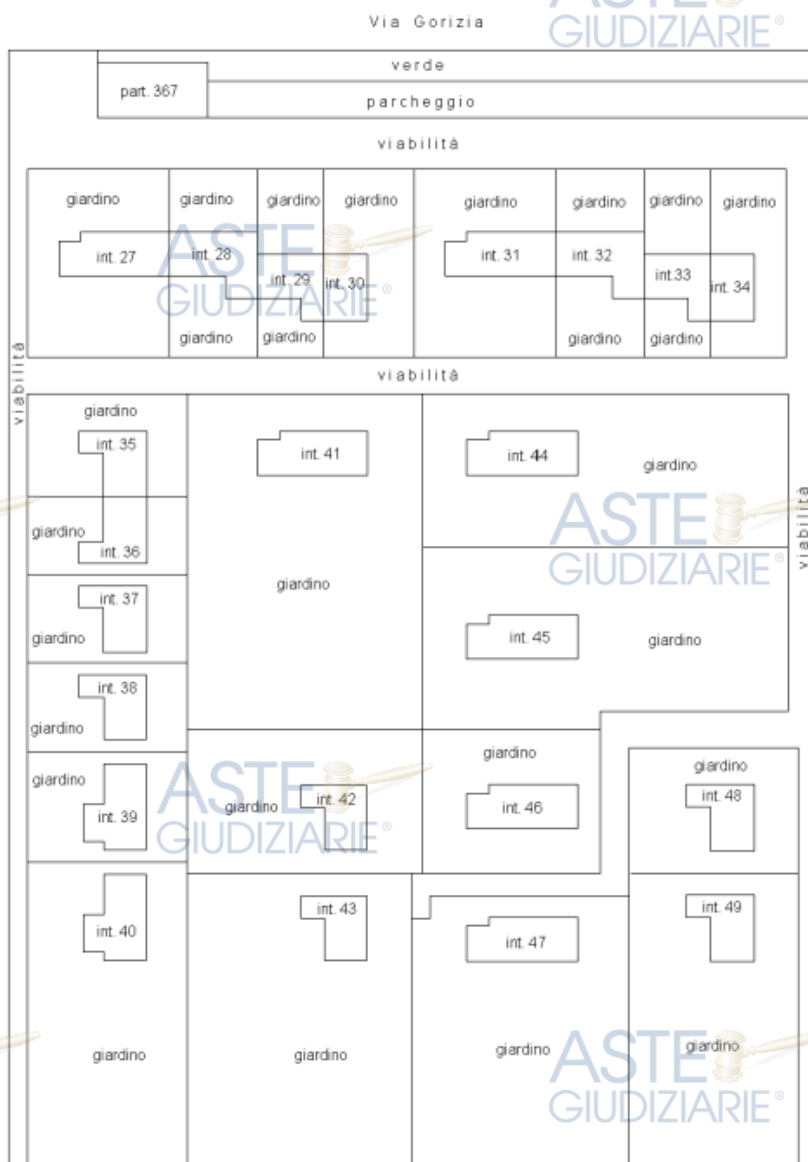
Nella tabella è riportato il numero interno e la superficie esterna lorda al

netto delle serre solari, e ovviamente delle tettoie e delle corti.

L'unità immobiliare contraddistinta con l'interno 27, che misura una SEL di 72 mq, è adibita a reception.

L'unità immobiliare contraddistinta con l'interno 30, che misura una SEL di 54 mq, è adibita a locale lavanderia.

Di seguito uno schema grafico con riportate le unità abitative rappresentate con il numero interno.



L'unità immobiliare contraddistinta con l'interno 18 è adibita a punto ristoro ed è stata adattata a tale destinazione attraverso la trasformazione di una unità abitativa avente una SEL di 72 mq. Detta unità immobiliare è composta da due sale a comune, angolo bar, un magazzino esterno, servizi igienico assistenziali una serra solare sul lato sud ed un pergolato sul lato est oltre ad una corte esclusiva circostante di circa 315 mq. Nel retro del locale bar possiamo accedere ad un magazzino posto esternamente alla struttura principale e realizzato con pannelli in legno amovibili.

Tutte le unità immobiliari sono realizzate con struttura portante in legno con materiali isolanti naturali in fibra di legno, i pavimenti ed i rivestimenti del bagno e della doccia, sono in travertino e le pareti sono intonacate e tinteggiate come i soffitti. La porta d'ingresso è costituita da una vetrata scorrevole e le porte interne sono in legno a scrigno, tranne che nel wc, e le finestre porte finestre hanno vetri tripli; l'impianto di climatizzazione è di tipo autonomo per ogni unità abitativa, a pompa di calore, con impianto solare termico posto sulla copertura per la produzione di acqua calda sanitaria. La canalizzazione del suddetto impianto ad aria, si trova nel controsoffitto dell'antibagno e le griglie di mandata e ripresa nella stanza, sopra le porte.

All'interno dell'area adibita a RTA, in prossimità dell'entrata dal civico 2 di via Gorizia, si trovano due locali tecnici, uno adibito a cabina ENEL ed uno adibito a locale contatori e quadri elettrici a servizio anche delle unità abitative destinate a CAV.

Ampio appezzamento di terreno situato sul lato est del complesso immobiliare che si estende fino al "*botro della acquerta*" che prende accesso anche da una seconda entrata posizionata, sempre su via Gorizia, più a sud rispetto all'entrata principale dal civico 2. Lungo questo stradello che funge da ingresso secondario si trova, a confine con

l'area su cui insistono i fabbricati adibiti a CAV, un'area delimitata in cui sono stati rinvenuti in fase di costruzione dei reperti archeologici.

Sull'appezzamento di terreno in questione insiste anche una stazione di sollevamento nella quale confluisce l'acqua prelevata dal pozzo che insiste sul lotto 26 e viene rilanciata a tutta l'originaria proprietà, quindi sia all'area CAV (lotti da 1 a 24) sia sul terreno riportato nel lotto 26.

L'appezzamento di terreno in questione misura una superficie catastale complessiva di 29.720 mq.

243 CONFINI

Il complesso immobiliare ed il terreno di pertinenza confinano con la via Gorizia, con la particella 165 con il botro della acquerta, con le particelle 173, 279, 73 e 569, salvo se altri.

244 DATI CATASTALI

I beni ricadenti nel "Lotto 25" della presente relazione di stima, sono riportati in Catasto in ditta alla "-", con sede in - (c.f.-), per l'intera proprietà e sono come di seguito identificati:

Catasto Fabbricati - Foglio 11 di Cecina

244.1 P.LLA 366 (RTA)

cat. D/2

rendita € 24.675,26

244.2 P.LLA 165 SUB. 696 (UNITÀ IMMOBILIARE DESTINATA A RTA

ADIBITA A "BAR – LOCALI A COMUNE E CORTE)

cat. D/2

rendita € 1.150,00

244.3 P.LLA 165 SUB. 673 (POSTO AUTO SCOPERTO)

cat. C/6 – cl. 1 – mq. 13 – S cat. totale 13 mq

rendita € 20,81

244.4 P.LLA 165 SUB. 674 (POSTO AUTO SCOPERTO)

cat. C/6 – cl. 1 – mq. 13 – S cat. totale 13 mq rendita € 20,81

244.5 P.LLA 165 SUB. 675 (POSTO AUTO SCOPERTO)

cat. C/6 – cl. 1 – mq. 13 – S cat. totale 13 mq rendita € 20,81

244.6 P.LLA 165 SUB. 676 (POSTO AUTO SCOPERTO)

cat. C/6 – cl. 1 – mq. 13 – S cat. totale 13 mq rendita € 20,81

244.7 P.LLA 165 SUB. 677 (POSTO AUTO SCOPERTO)

cat. C/6 – cl. 1 – mq. 13 – S cat. totale 13 mq rendita € 20,81

244.8 P.LLA 165 SUB. 678 (POSTO AUTO SCOPERTO)

cat. C/6 – cl. 1 – mq. 13 – S cat. totale 18 mq rendita € 28,82

244.9 P.LLA 165 SUB. 679 (POSTO AUTO SCOPERTO)

cat. C/6 – cl. 1 – mq. 13 – S cat. totale 13 mq rendita € 20,81

244.10 P.LLA 165 SUB. 680 (POSTO AUTO SCOPERTO)

cat. C/6 – cl. 1 – mq. 13 – S cat. totale 13 mq rendita € 20,81

244.11 P.LLA 165 SUB. 681 (POSTO AUTO SCOPERTO)

cat. C/6 – cl. 1 – mq. 13 – S cat. totale 13 mq rendita € 20,81

244.12 P.LLA 165 SUB. 682 (POSTO AUTO SCOPERTO)

cat. C/6 – cl. 1 – mq. 13 – S cat. totale 13 mq rendita € 20,81

244.13 P.LLA 165 SUB. 683 (POSTO AUTO SCOPERTO)

cat. C/6 – cl. 1 – mq. 13 – S cat. totale 13 mq rendita € 20,81

244.14 P.LLA 165 SUB. 684 (POSTO AUTO SCOPERTO)

cat. C/6 – cl. 1 – mq. 13 – S cat. totale 13 mq rendita € 20,81

244.15 P.LLA 165 SUB. 685 (POSTO AUTO SCOPERTO)

cat. C/6 – cl. 1 – mq. 13 – S cat. totale 13 mq rendita € 20,81

244.16 P.LLA 165 SUB. 686 (POSTO AUTO SCOPERTO)

cat. C/6 – cl. 1 – mq. 13 – S cat. totale 13 mq rendita € 20,81

244.17 P.LLA 165 SUB. 687 (POSTO AUTO SCOPERTO)

cat. C/6 – cl. 1 – mq. 13 – S cat. totale 13 mq rendita € 20,81

244.18 P.LLA 165 SUB. 688 (POSTO AUTO SCOPERTO)

cat. C/6 – cl. 1 – mq. 13 – S cat. totale 13 mq rendita € 20,81

244.19 P.LLA 165 SUB. 689 (POSTO AUTO SCOPERTO)

cat. C/6 – cl. 1 – mq. 13 – S cat. totale 13 mq rendita € 20,81

244.20 P.LLA 165 SUB. 690 (POSTO AUTO SCOPERTO)

cat. C/6 – cl. 1 – mq. 13 – S cat. totale 13 mq rendita € 20,81

244.21 P.LLA 165 SUB 695 (CORTE, PISCINA E VIABILITÀ COMUNE)

BCNC bene comune a tutte le unità immobiliari da sub. 601 a sub 694, compreso sub 696 (ex 618).

244.22 P.LLA 367 SUB. 601 (LOCALE TECNICO)

cat. D/1 rendita € 104,00

244.23 P.LLA 367 SUB. 602 (LOCALE TECNICO)

cat. D/1 rendita € 104,00

Catasto Terreni - Foglio 11 di Cecina

244.24 P.LLA 303

qual. semin arbor. – cl. 4 – superficie 1.100 mq redd. dom. € 0,62

244.25 P.LLA 332

qual. semin arbor. – cl. 4 – superficie 540 mq redd. dom. € 0,31

244.26 P.LLA 339

qual. semin arbor. – cl. 4 – superficie 1.400 mq redd. dom. € 0,80

244.27 P.LLA 570

qual. semin arbor. – cl. 4 – superficie 26.680 mq redd. dom. € 15,16

Si evidenzia che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'articolo 19 del d.l. n. 78/2010, dal sopralluogo e dalle indagini espletate, relativamente alle normative catastali richiamate, è emerso che:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurata nella planimetria depositata in catasto, e che l'intestazione catastale, anche per quanto riguarda i terreni, è coerente con il titolo di provenienza;*
- le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto in quanto non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa, ad eccezione della planimetria relativa alla particella 165 sub 696 che presenta difformità tali che, se sanabili dal punto di vista urbanistico, darà luogo alla presentazione di una nuova planimetria.*

245 RIFERIMENTI URBANISTICI ED EDILIZI

245.1 ACCERTAMENTI PRESSO L'UTC DEL COMUNE DI CECINA

Il complesso edilizio di cui l'unità abitativa di cui trattasi è parte, è stato costruito in forza di Permesso di Costruire n. -/- rilasciato dal Comune di Cecina il 6 giugno 2008, a cui hanno fatto seguito le varianti in corso d'opera del 5 novembre 2009 n. -/-/- del 29 dicembre 2009 n. -/-/-, del 16 maggio 2011 n. 429/2007/4 e del 19 gennaio 2012 n. -/-/-

Per interventi alle unità abitative identificate con gli interni 34, 37, 38,

41, 43, 44, 45, 46 e 47, 48 e 49 è stata depositata in data 15/04/2014 una SCIA per la sostituzione dei solai danneggiati.

Successivamente è stata depositata in data 18/05/2016 una S.C.I.A. per cambio d'uso da residenziale (CAV) a turistico ricettivo (RTA) riguardante l'interno 18 (bar-ristoro).

La pratica del Genio Civile di Livorno è la n. -, Prot. - del

25/06/2009. Le opere strutturali sono state collaudate con certificato 22/03/2012, Prot. -N.60.

In data 25/07/2016 è stata depositata l'attestazione di agibilità alla quale sono allegati, oltre alle dichiarazioni di conformità degli impianti, gli attestati di prestazione energetica delle singole unità immobiliari.

Si evidenzia che lo strumento urbanistico che regolava l'intervento di edificazione prevedeva la sottoscrizione di una convenzione con il Comune di Cecina. Detta convenzione rogata dal Notaio Francesco Paolo Tamma in data 13/05/2008 rep. 1- è stata trascritta a Livorno in data 21/05/2008 al n° - particolare. Successivamente, per dare

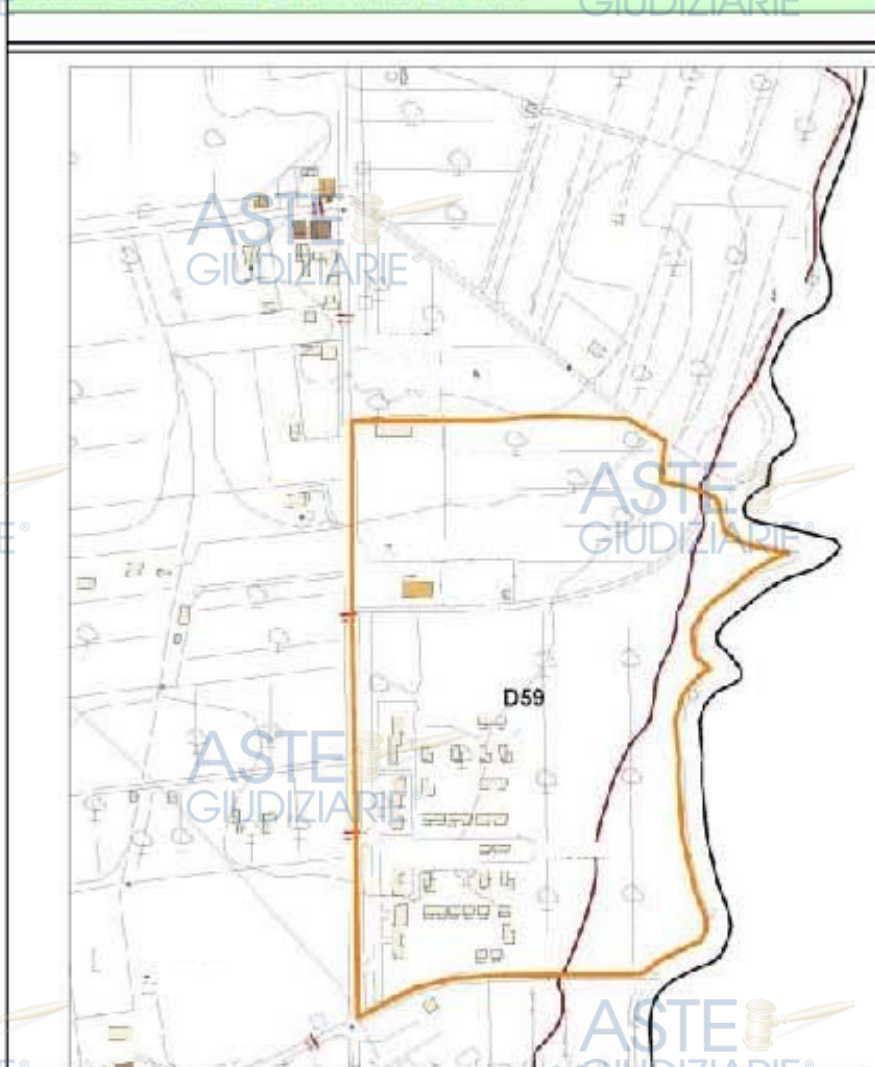
attuazione agli interventi previsti nella scheda urbanistica "D59" del Regolamento Urbanistico nel frattempo variato, è stata stipulata una convenzione integrativa rogata dal Notaio Anna Alterio in data 02/05/2019 rep. - trascritta a Livorno in data 13/05/2019 al n° - particolare.

Per quanto attiene l'inquadramento urbanistico, il complesso immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade nel vigente Piano Strutturale, efficace dal 17/05/2024, nell'**UTOE 1** (*Sistema Territoriale Cecina Nord*). Le Norme Tecniche di Attuazione del PS disciplina all'art. 6 "l'efficacia del P.S. e le norme di salvaguardia" e al comma 3 si legge «... alla data di adozione del PS, sono fatti salvi e pertanto non rientrano nella presente disciplina di salvaguardia, tutti i Piani Attuativi definitivamente approvati e/o convenzionati, nonché gli

Interventi di cui alle schede D e C del Regolamento Urbanistico convenzionati...». nel vigente Regolamento Urbanistico l'area interessata è regolata dalla Scheda Normativa "D59" vigente Regolamento Urbanistico approvato con DCC n. 16 del 27.03.2014 ed aggiornato al 01.04.2020, normata dall'art. 55 comma 2 lettera "d".

Si riporta di seguito stralcio della scheda "D59"

Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 5000



R.U. 2012 - Indirizzi e prescrizioni

Descrizione

Area in prossimità dell'uscita della variante Aurelia.

Obiettivi

Realizzazione di un centro benessere attraverso il recupero e l'ampliamento della volumetria esistente.

Destinazione d'uso

Strutture ricettive lettera a1) così come definita dall'articolo 10 delle norme del Regolamento Urbanistico e lettera b) così come definita dall'articolo 4 degli Indirizzi Normativi del Piano Strutturale

Attività urbane lettera a1), b), c) così come definiti dall'articolo 4 degli Indirizzi Normativi del Piano Strutturale

Residenza

Interventi ammessi-Quantità insediabili

Attività urbane e attività ricettive lettera a1) per un minimo di 2/3 del volume esistente.

Attività ricettive lettera b) per un massimo di 1/3 del volume esistente.

Sul in ampliamento mq. 4.000 di cui:

- Attività ricettive fino ad un massimo di mq.

3.000 di tipo a1) (è consentita la destinazione ad attività ricettive lettera b, per un massimo di 1/3 di tale superficie, ai sensi art. 1.4bis delle NTA del RU)

- Attività urbane fino ad un massimo di mq.

1.000 di tipo a), b), ed e);

Area per servizi o standard urbanistici

Come previsto da norme generali del R.U.

Prescrizioni specifiche

L'edificazione è ammessa all'interno della fascia edificabile indicata nella scheda per una profondità massima di ml. 130 dalla Via Gorizia.

Le attività urbane devono essere collegate al centro benessere che potrà essere realizzato oltre la fascia di ml 130

La superficie da destinarsi a residenza non dovrà superare quella attualmente destinata a tale uso

Riqualficazione del tratto viario antistante

In fase di attuazione si dovranno prevedere specifiche misure di compensazione e mitigazione paesaggistiche attraverso fasce alberate con tipologie autoctone.

Modalità di intervento

Titolo abilitativo singolo unitario convenzionato

245.2 RISPONDEZZA EDILIZIA ED URBANISTICA

Si precisa che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Lo scrivente non si assume alcuna responsabilità

su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate delle lievi incoerenze tra lo stato dei luoghi e lo stato derivante dai titoli abilitativi sopra richiamati.

In particolare, sono state rilevate:

- In alcune unità abitative delle lievi incoerenze che rientrano tra quelle contemplate al comma 3 dell'art. 198 della Legge Regione Toscana n° 65/2014 che recita testualmente «... *costituiscono tolleranze di costruzione le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite nel corso dei lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile...*». Al successivo comma 4 viene specificato che tali tolleranze di costruzione realizzate nel corso dei lavori, per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi precedentemente rilasciati oppure presentati, non costituendo violazioni edilizie passibili di sanzionamento, possono essere dichiarate, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, al momento della presentazione di nuove istanze e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali.
- Per quanto riguarda il locale ristoro identificato con il sub 696 della particella 165 (int. 18) si è rilevata la demolizione di alcuni divisori interni e la realizzazione sul lato ovest, in ampliamento rispetto al corpo di fabbrica originario, di un locale magazzino. Quest'ultimo è realizzato con struttura portante e di tamponamento lignea. Quanto detto risulta evidenziato nella planimetria allegata alla presente relazione e dalla documentazione fotografica. Per quanto

riguarda le modifiche interne queste sono regolarizzabili, ai sensi della LRT 65/2014 con la presentazione di una CILA tardiva che comporta il pagamento di una sanzione ad oggi fissata in € 1.000,00. Per quanto riguarda il locale realizzato in ampliamento, tenuto conto che fa parte dell'unità immobiliare attualmente urbanisticamente inglobata nella consistenza della struttura adibita a RTA, in quanto comprende i locali e gli spazi a comune di cui la RTA deve disporre per normativa, non è possibile stabilire se il manufatto in ampliamento è regolarizzabile in quanto andrebbe analizzata la disponibilità di superfici nell'ambito di quelle a disposizione per la destinazione a RTA non facente parte dell'ambito a CAV analizzato. Per questo motivo si ritiene, cautelativamente, di considerare la rimessa in pristino dello stato legittimo.

- N° due prefabbricati⁽²⁰⁹⁾ per i quali va verificata se ricorrono le condizioni per l'installazione temporanea di manufatti all'interno di strutture turistico ricettive e presentare la relativa pratica edilizia oppure vanno rimossi ripristinando lo stato dei luoghi. Da considerare peraltro che i manufatti insistono su quella che di progetto era l'area destinata a parcheggio che altrimenti non sono presenti in numero sufficiente.

Le considerazioni in merito alla sanabilità sono chiaramente riconducibili a valutazioni di massima e, come tali, assumono esclusivamente valenza di contributo della situazione del bene al momento del sopralluogo, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, né dell'epoca e dell'esecutore dell'abuso. Nel caso trattato poi, in particolare, la complessità e l'interazione tra le norme dei vari settori (urbanistico,

⁽²⁰⁹⁾ ndr. vedi planimetrie allegate "abusi blocco A e blocco B"

edilizio, turismo, vincolo sismico, vincoli sovraordinati etc.) non permette con un'analisi sommaria fornire indicazioni più dettagliate.

246 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

AGENZIA DELLE ENTRATE DI LIVORNO – SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI LIVORNO

Nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e fino alla data del 23/08/2022, riguardo ai beni oggetto della procedura e relativamente al lotto in argomento, sono pubblicate le formalità che di seguito si riportano.

246.1 TRASCRIZIONI A FAVORE

246.1.1 PART. - DEL 10/01/2006

Atto di compravendita redatto dal notaio **Anna Alterio**, del 27/12/2005, rep. --/-6, in forza del quale la società

-p. iva -, con sede in -, per la quota di 1/1, acquista da - nato a - -il -, c.f. -, la piena proprietà dei seguenti immobili:

Comune di Cecina

- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **238** subalterno **602** categoria C/2 consistenza 186 mq ;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **238** subalterno **603** categoria C/2 consistenza 26 mq;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **238** subalterno **601** ente comune;
- Terreno censito al C.T. al foglio **11** particella **55** consistenza Ha 00.04.50;

- Terreno censito al C.T. al foglio **11** particella **56** consistenza Ha 09.29.10;
- Terreno censito al C.T. al foglio **11** particella **95** consistenza Ha 00.54.60;
- Terreno censito al C.T. al foglio **11** particella **157** consistenza Ha 00.01.40;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **2** categoria D/7;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **3** categoria C/6 consistenza 18 mq;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **4** categoria A/2 consistenza 5,5 vani;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **1** ente comune.

CRONOLOGIA DELLE PROVENIENZE NEL VENTENNIO

I beni sopra descritti sono pervenuti:

246.1.1.1 PART. ~~DEL 14/11/2008~~/2008

al Sig. - nato a - il -,

c.f. - il bene è pervenuto in dipendenza di _____

successione, ex lege in morte del Sig. -,

apertasi in data 4 agosto 2004, di cui alla dichiarazione registrata il 29 marzo 2005 al n. 51 vol. - con precisazione dell'erede che accettava tale eredità in forza di atto redatto dal Notaio FERRUCCIO Valerio, in data 12 gennaio 2006 n. - di repertorio e trascritta a Livorno il 27 ottobre 2008 ai n.ri -, relativamente agli immobili al tempo censiti al Catasto Terreni al foglio **11** particella **56** di Ha 09.29.10.

246.1.1.2 PART. ~~DEL 03/04/1990~~/1990

al Sig. -, nato a -il - il

bene è pervenuto in dipendenza di successione, ex lege in morte della Sig.ra -, apertasi in data 20 marzo 1987 di cui alla dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Livorno al n. 23 vol. - relativamente all'immobile al tempo censito al Catasto Terreni al foglio **11** particella **56** di Ha 09.29.10.

246.1.1.3 PART. - DEL 05/01/1967

al Sig. -, nato a -

in forza di atto di compravendita redatto dal Notaio Renzo Matacena di Cecina (LI) relativamente all'immobile al tempo censito al Catasto Terreni di Cecina al foglio **11** particella **95** di Ha 01.09.10.

246.2 TRASCRIZIONI CONTRO

246.2.1 PART. - DEL 21/05/2008

Atto notarile - **convenzione edilizia** redatta da Notaio TAMMA Francesco Paolo rep. 1-0 del 13/05/2008 a favore del _____

-, c.f. - contro, - con _____

sede in -, c.f. - che riguarda, oltre ad altri beni, tutte le unità immobiliari comprese nel pignoramento - Part. - del 28/09/2020 - ad eccezione del sub. 695 della particella 165 che costituisce corte a comune.

246.2.2 PART. - DEL 22/06/2012

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata redatta da Notaio ALTERIO Anna rep. - del 07/06/2012 a favore di - _____

-, c.f. - contro, - _____

con sede in -, c.f. - grava, oltre che su altri beni, l'immobile identificato al C.F. al fg. 11 particella 165 subalterno 695.

246.2.3 PART. - DEL 13/05/2019

Atto notarile – **convenzione edilizia** redatta da Notaio ALTERIO Anna
rep. - del 02/05/2019 a favore del -, _____
c.f. - contro, - con sede in -, _____
c.f. - che riguarda, oltre ad altri beni, tutte le unità
immobiliari comprese nel pignoramento - Part. -del 28/09/2020 -
ad eccezione del sub. 695 della particella 165 che costituisce corte a
comune.

246.2.4 PART. -DEL 28/09/2020

Atto giudiziario - **verbale di pignoramento immobili** nascente da
provvedimento del **Funzionario U.N.E.P.** di Livorno rep. 2- del
08/09/2020 a favore di - con sede in -, c.f.

- contro, - con sede in -, c.f.
- grava sulla piena proprietà dei seguenti immobili posti nel
Comune di Cecina:

Comune di Cecina

- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165**
subalterno **606**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165**
subalterno **607**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165**
subalterno **608**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165**
subalterno **612**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165**
subalterno **613**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165**
subalterno **614**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165**
subalterno **615**;

- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **616**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **619**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **620**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **621**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **622**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **623**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **624**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **625**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **686**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **687**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **688**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **689**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **690**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **691**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165**

subalterno **692**;

- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **693**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **694**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al foglio **11** particella **165** subalterno **696 (ex 618)**;

Nel quadro D della nota viene testualmente precisato che «... si agisce per il complessivo importo di € 3.301.418,90 oltre interessi e spese dalla data del precetto...»

246.2.5 PART. -DEL 12/11/2020/2020

Atto giudiziario - **verbale di pignoramento immobili** nascente da provvedimento del **Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Livorno** rep.

- del 22/10/2020 a favore di - con sede in

-, c.f. - contro, - con sede in _____

-, c.f. - grava sulla piena proprietà dei seguenti

immobili posti nel Comune di Cecina:

Comune di Cecina

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **602**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **604**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **605**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **606**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **607**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **608**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **291**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **299**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **300**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **305**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **306**;

- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **336**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **264**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **603**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **366**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **367** sub **601**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **367** sub **602**;

246.2.6 PART. - DEL 18/01/2022

Atto giudiziario - **verbale di pignoramento immobili** nascente da provvedimento dell'**Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Livorno** rep. -9 del 23/11/2021 a favore di - con sede in - , c.f. - contro, - con sede _____ in -, c.f. - grava sulla piena proprietà dei seguenti immobili posti nel Comune di Cecina:

Comune di Cecina

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **602**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **603**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **604**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **605**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **328**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **298**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **306**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **307**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **308**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **55**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **341**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **334**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **335**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **363**;

246.2.7 PART. ~~DEL~~ 20/05/2022

Atto giudiziario - **verbale di pignoramento immobili** nascente da provvedimento del **Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Livorno** rep.

-del 21/03/2022 a favore di - con sede in -

-, c.f. - contro, - con sede in -

-, c.f. - grava sulla piena proprietà dei seguenti immobili

posti nel Comune di Cecina:

Comune di Cecina

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **601**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **651**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **652**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **602**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **653**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **654**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **603**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **655**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **656**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **604**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **657**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **658**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **605**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **659**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **660**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **633**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **634**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **635**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **636**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **637**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **638**;

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **639**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **640**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **641**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **642**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **643**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **644**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **645**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **646**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **647**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **648**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **649**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **650**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **661**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **662**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **663**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **664**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **665**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **666**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **667**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **668**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **669**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **670**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **671**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **672**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **673**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **674**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **675**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **676**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **677**;

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **678**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **679**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **680**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **681**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **682**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **683**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **684**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **685**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **602**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **603**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **604**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **605**;

246.2.8 PART. - DEL 25/01/2024

Atto giudiziario – **sentenza dichiarativa di fallimento** nascente da provvedimento del **Tribunale di Livorno** rep. -3 del 14/12/2023

a favore di -, contro, _____

- con sede in -, c.f. - grava

sulla piena proprietà dei seguenti immobili posti nel Comune di Cecina:

Comune di Cecina

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **601**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **602**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **603**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **604**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **605**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **606**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **607**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **608**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **612**;

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **613**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **614**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **615**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **616**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **619**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **620**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **621**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **622**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **623**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **624**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **625**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **633**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **634**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **635**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **636**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **637**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **638**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **639**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **640**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **641**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **642**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **643**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **644**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **645**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **646**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **647**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **648**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **649**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **650**;

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **651**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **652**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **653**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **654**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **655**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **656**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **657**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **658**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **659**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **660**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **661**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **662**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **663**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **664**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **665**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **666**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **667**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **668**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **669**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **670**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **671**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **672**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **673**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **674**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **675**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **676**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **677**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **678**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **679**;

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **680**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **681**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **682**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **683**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **684**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **685**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **686**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **687**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **688**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **689**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **690**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **691**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **692**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **693**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **694**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **696 (ex 618)**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **601**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **602**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **603**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **604**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **605**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **606**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **607**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **608**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **366** ;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **604**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **605**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **602**;

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **603**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **367** sub **601**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **367** sub **602**;
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **298**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **299**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **303**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **305**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **306**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **307**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **308**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **328**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **332**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **334**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **335**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **336**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **339**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **341**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **363**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **364**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **55**

246.3 ISCRIZIONI CONTRO

246.3.1 PART. - DEL 26/06/2009

Iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo**, atto notaio **ALTERIO Anna**, del 24/06/2009 rep.

-, a favore di - _____

con sede in - c.f.: -, contro - _____

con sede in - c.f. -, gravante sulla piena proprietà _____

dei seguenti:

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **602**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **604**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **605**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **606**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **607**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **608**;
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **291**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **299**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **300**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **305**

Si precisa che l'ipoteca è iscritta per complessivi € 5.000.000,00 di cui € 2.500.000,00 di capitale.

246.3.2 PART. - DEL 03/03/2010

Iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo**, atto notaio **ALTERIO Anna**, del 19/02/2010 rep.

-79, a favore di - _____

- con

sede in - c.f.: -, contro - _____

- con sede in - c.f. -, gravante, oltre che su

altri beni, sulla piena proprietà degli immobili compresi nel pignoramento Part. - del 28/09/2020.

Si precisa che l'ipoteca è iscritta per complessivi € 970.000,00 di cui € 485.000,00 di capitale.

Si precisa che l'iscrizione annota le restrizioni di beni diversi da quelli in oggetto, ad eccezione dell'annotazione -3 che include la corte comune identificata al CF p.lla 165 sub 695, che di seguito si elencano.

246.3.2.1 ANN. - DEL 02/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

246.3.2.2 ANN. 1 DEL 14/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

246.3.2.3 ANN. 2 DEL 20/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

246.3.2.4 ANN. 5 DEL 09/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

246.3.3 PART. 1 DEL 21/04/2011

Iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo**, atto notaio **ALTERIO Anna**, del 11/07/2014 rep.

-28, a favore di - _____

- con

sede in - c.f.: -, contro - _____

- con sede in - c.f. - quale debitore

ipotecario e - nato a - il

-(c.f. -) quale terzi datore di ipoteca,

gravante, oltre che su altri beni, sulla piena proprietà degli immobili compresi nel pignoramento Part. -8 del 28/09/2020.

Si precisa che l'ipoteca è iscritta per complessivi € 970.000,00 di cui € 485.000,00 di capitale.

Si precisa che l'iscrizione annota le restrizioni di beni diversi da quelli di interesse, ad eccezione dell'annotazione 8-/2013 che include la corte comune identificata al CF p.lla 165 sub 695, che di seguito si elencano.

246.3.3.1 ANN. 1 DEL 02/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

246.3.3.2 ANN. 1-5 DEL 14/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

246.3.3.3 ANN. 2 DEL 20/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

246.3.3.4 ANN. 5 DEL 09/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

246.3.3.5 ANN. 1 DEL 13/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

246.3.4 PART. 1 DEL 29/06/2012 2012

Iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo**, atto notaio **ALTERIO Anna**, del 26/06/2012 rep.

-5, a favore di - _____

con sede in -c.f.: -, contro - _____

con sede in - c.f. -, gravante sulla piena proprietà

dei seguenti:

- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **366**
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **602**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **604**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **605**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **606**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **607**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **608**;
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **299**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **305**

Si precisa che l'ipoteca è iscritta per complessivi € 5.000.000,00 di cui € 2.500.000,00 di capitale.

246.3.5 PART. 1 DEL 29/06/2012 2012

Iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo**, atto notaio **ALTERIO Anna**, del 24/06/2012 rep.

8-, a favore di - _____

con sede in -c.f.: -, contro - _____

con sede in - c.f. -, gravante sulla piena proprietà

dei seguenti:

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **602**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **604**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **605**;

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **606**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **607**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **608**;
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **299**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **305**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **336**
- Terreno identificato C.T. al fg. **11** p.lla **366**

Si precisa che l'ipoteca è iscritta per complessivi € 2.000.000,00 di cui € 1.000.000,00 di capitale.

246.3.6 PART. -DEL 09/01/2014

Iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia**

di mutuo, atto notaio **ALTERIO Anna**, del 27/12/2013 rep.

8-, a favore di - _____

con sede in - c.f.: -, contro - _____

con sede in - c.f. -, gravante sui seguenti beni:

Comune di Cecina

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **601**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **651**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **652**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **602**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **653**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **654**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **603**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **655**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **656**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **604**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **657**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **658**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **605**;

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **659**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **660**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **633**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **634**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **635**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **636**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **637**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **638**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **639**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **640**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **641**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **642**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **643**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **644**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **645**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **646**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **647**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **648**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **649**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **650**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **661**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **662**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **663**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **664**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **665**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **666**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **667**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **668**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **669**;

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **670**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **671**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **672**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **673**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **674**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **675**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **676**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **677**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **678**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **679**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **680**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **681**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **682**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **683**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **684**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **685**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **602**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **603**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **604**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **605**;

Si precisa che l'ipoteca è iscritta per complessivi € 3.500.000,00 di cui € 1.750.000,00 di capitale.

246.3.7 PART. 1-DEL 17/07/2014

Iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo**, atto notaio **ALTERIO Anna**, del 11/07/2014 rep.

82-8, a favore di - _____

- con _____

sede in - c.f.: -, contro - _____

- con sede in - c.f. - quale debitore ipotecario e - nato a - il
- (c.f. -) quale terzi datore di ipoteca, gravante, oltre che su altri beni, sulla piena proprietà degli immobili compresi nel pignoramento Part. 8-8 del 28/09/2020.

Si precisa che l'ipoteca è iscritta per complessivi € 970.000,00 di cui € 485.000,00 di capitale.

Si precisa che l'iscrizione annota le restrizioni di beni diversi da quelli di interesse che di seguito si elencano.

246.3.7.1 ANN. ~~14~~ DEL 14/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) (NI)

246.3.7.2 ANN. ~~8~~ DEL 20/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) (NI)

246.3.7.3 ANN. ~~5~~ DEL 09/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) (NI)

246.3.7.4 ANN. ~~6~~ DEL 13/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) (I)

246.3.8 PART. ~~14~~ DEL 17/04/2019 ¹⁹

Iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** del 19/03/2019 rep. -, a favore di -

- con sede in - c.f.: -, contro _____

- con sede in-c.f. -, gravante

oltre che su altri beni, sulla piena proprietà degli immobili compresi nel pignoramento Part. 8- del 28/09/2020.

Si precisa che l'ipoteca è iscritta per complessivi €. 600.000,000.

Si precisa che l'iscrizione annota le restrizioni di beni diversi da quelli di interesse che di seguito si elencano.

246.3.8.1 ANN. ~~7~~ DEL 26/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) (NI)

246.3.8.2 ANN. ~~20~~ DEL 20/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) (NI)

246.3.8.3 ANN. 2 DEL 20/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) (NI)

246.3.8.4 ANN. 0 DEL 07/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) (I)

246.3.8.5 ANN. 8 DEL 14/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) (NI)

246.3.8.6 ANN. 1-1 DEL 04/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) (I)

246.3.9 PART. 2-9 DEL 11/07/2019 9

Iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** del 10/06/2019 rep. 1-, a favore di - con sede in

- c.f.: -, contro - con sede in _____

- c.f. -, gravante oltre che su altri beni, sulla

piena proprietà degli immobili compresi nel pignoramento Part. 8-8 del 28/09/2020.

Si precisa che l'ipoteca è iscritta per complessivi €. 301.373,97.

Si precisa che l'iscrizione annota le restrizioni di beni diversi da quelli di interesse, che di seguito si elencano.

246.3.9.1 ANN. 5 DEL 13/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) (I)

246.3.9.2 ANN. 5 DEL 20/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) (NI)

246.3.9.3 ANN. 2 DEL 20/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) (NI)

246.3.9.4 ANN. 7 DEL 07/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) (NI)

246.3.9.5 ANN. 8 DEL 14/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) (NI)

246.3.9.6 ANN. 1 DEL 04/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) (NI)

246.3.10 PART. 3 DEL 28/12/2020 2020

Iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** del 20/03/2017 rep. 3- a favore di -

- con

- c.f.: -, contro - con

sede in -c.f. -, gravante, sulla piena proprietà
dei seguenti beni:

Comune di Cecina

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **602**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **603**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **604**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **605**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **601**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **602**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **603**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **604**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **605**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **606**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **633**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **634**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **635**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **636**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **637**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **638**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **639**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **640**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **641**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **643**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **644**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **642**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **645**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **646**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **647**;

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **648**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **649**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **650**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **651**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **652**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **653**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **654**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **655**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **656**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **657**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **658**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **659**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **660**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **661**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **662**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **663**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **664**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **665**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **666**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **667**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **668**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **669**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **670**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **671**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **672**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **673**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **674**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **675**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **676**;

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **677**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **678**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **679**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **680**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **681**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **682**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **683**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **684**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **685**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **55**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **298**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **303**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **306**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **307**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **328**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **332**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **334**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **339**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **341**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **363**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **601**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **308**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **335**;

Si precisa che l'ipoteca è iscritta per complessivi € 350.000,00 di cui € 131.091,80 di capitale.

Si precisa che l'iscrizione annota restrizioni di beni che non riguardano quello di interesse che di seguito si elencano.

246.3.10.1 ANN. -2 DEL 26/03/2021 (RIDUZIONE DI SOMMA)

246.3.11 PART. - DEL 12/01/2021

Iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** del 20/03/2017 rep. -, a favore di -

- con

sede in - c.f.: -, contro - con _____

sede in - c.f. -, gravante sulla piena proprietà dei

seguenti beni:

Comune di Cecina

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **602**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **603**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **604**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **238** sub **605**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **601**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **602**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **603**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **604**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **605**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **606**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **633**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **634**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **635**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **636**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **637**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **638**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **639**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **640**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **641**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **643**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **644**;

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **642**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **645**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **646**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **647**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **648**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **649**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **650**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **651**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **652**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **653**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **654**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **655**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **656**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **657**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **658**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **659**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **660**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **661**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **662**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **663**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **664**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **665**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **666**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **667**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **668**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **669**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **670**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **671**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **672**;

- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **673**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **674**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **675**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **676**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **677**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **678**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **679**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **680**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **681**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **682**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **683**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **684**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **165** sub **685**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **55**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **298**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **303**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **306**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **307**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **328**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **332**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **334**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **339**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **341**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **363**;
- Unità immobiliare censita al C.F. al fg **11** p.lla **158** sub **601**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **308**;
- Unità immobiliare censita al C.T. al fg **11** p.lla **335**;

Si precisa che l'ipoteca è iscritta per complessivi € 350.000,00 di cui € 322.169,88 di capitale, € 21.089,70 di interessi e € 6.740,42 di spese.

247 VINCOLI

Le porzioni immobiliari ricadenti nel lotto in argomento non sono ricomprese in aree assoggettate ai vincoli determinati dal D.lgs. 42/04. Si riporta di seguito estratto di mappa che rappresenta con colorazione azzurra il limite del vincolo.



248 GRAVAMI E SERVITÙ

248.1 CONVENZIONE

L'unità immobiliare in oggetto è gravata dagli obblighi assunti in forza dalle convenzioni stipulate con il Comune di Cecina, con atto Notaio Francesco Paolo Tamma in data 13/05/2008 rep. _____ 9 trascritta a Livorno in data 21/05/2008 al n° _____ e atto Notaio Anna Alterio in data 02/05/2019 rep. _____ trascritta a Livorno in data 13/05/2019 al n° _____ : particolare. Tra gli altri impegni convenzionali c'è all'art. 2 comma a) della convenzione del 2008 quello di «... utilizzare, per le piscine e l'irrigazione dei giardini e dell'orto botanico, esclusivamente l'acqua del pozzo artesiano esistente e non quella dell'acquedotto... » anche se detto

articolo, forse per un refuso, è stato sostituito, nell'atto d'obbligo sottoscritto nel 2019, dall'art. 4 ove non si fa più menzione di questo impegno.

248.2 DESTINAZIONE D'USO A RTA

La vigente normativa regionale in materia, LRT 61/2024 all'art. 23 definisce le residenze turistico-alberghiere *«...residenze turistico-alberghiere le strutture ricettive a gestione unitaria, aperte al pubblico, ubicate in uno o più stabili, o parti di stabili, che offrono alloggio in unità abitative arredate, costituite da uno o più locali e dotate di servizio autonomo di cucina e locale bagno riservato, nonché altri servizi accessori ...»*.

248.3 SERVITÙ DI ELETTRODOTTO

L'immobile distinto al Catasto Fabbricati al foglio 11 di Cecina particella 165 subalterno 695, costituente corte comune ai subalterni da 601 a 696 (ex 618) della particella 165, risulta gravato da servitù di passaggio pedonale e carraio e da servitù di elettrodotto inamovibile trascritte a Livorno il 22 giugno 2012 ai rispettivi n.ri -9 ed 8-0, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 7 giugno 2012 n. 8-2 di repertorio Notaio Anna Alterio di Cecina (LI).

Si riporta di seguito la descrizione della servitù come riportata nel quadro "D" della nota di trascrizione.

«... la parte concedente⁽²¹⁰⁾ ha costituito a favore dell'- e s.p.a. servitu' di elettrodotto sull'immobile di cui all'atto da adibire a cabina elettrica di consegna e trasformazione; come meglio evidenziato

in colore rosso nella planimetria allegata⁽²¹¹⁾. La parte concedente ha costituito a favore di -, su porzione della particella 165 sub. 695, su porzione della particella 366 e su porzione della particella 367 sub. 601 (quest'ultimo quale resede esclusivo della cabina elettrica) del foglio 11 del catasto fabbricati del Comune di Cecina servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al terreno sul quale verrà realizzata la cabina elettrica per la manutenzione e all'esercizio della stessa. Tale accesso avverrà dalla viabilità pubblica denominata via Gorizia, attraverso striscia di terreno come meglio evidenziato con colorazione "gialla" nella planimetria allegata. La parte concedente ha costituito a favore di -, su porzione della particella 303, su porzione della particella 165 sub. 695, su porzione della particella 366 e su porzione della particella 367 sub. 601 (quest'ultimo quale resede esclusivo della cabina elettrica) del foglio 11 del catasto fabbricati del Comune di Cecina: servitù inamovibile d'elettrodotto relativa alle linee di media e bassa tensione in cavo interrato da realizzare per la connessione della cabina elettrica alla rete esistente, del cui tracciato e relativa fascia di rispetto il tutto come meglio evidenziato con tratteggio di colore "rosso" nella planimetria allegata e servitù inamovibile d'elettrodotto relativa alla linea di media tensione in cavo aereo, in particolare l'installazione di un sostegno di tipo poligonale avente fondazione interrata con dimensione di circa mt 2,00 x 2,00 il tutto come meglio evidenziato con tratto di colore "azzurro" nella planimetria su allegata...».

248.4 SERVITÙ DI PASSO

In forza degli impegni convenzionali assunti dovrà essere costituita a favore del - servitù di passo sui terreni identificati in Catasto Terreni al foglio 11 particelle 303 e 570 (ex 363) al fine di realizzare uno stradello p che consenta l'accesso ai lavatoi che insistono sulla particella 35 del foglio 11, appunto di proprietà del Comune.

248.5 SERVITÙ DI UTILIZZO DELL'ACQUA DEL POZZO

Dovrà essere costituita a norma dell'art. 1062 del codice civile (per destinazione del padre di famiglia) servitù di utilizzo dell'acqua del pozzo che insiste sui terreni compresi nel Lotto 26, a favore delle unità immobiliari comprese nei Lotti da 1 a 24 e della RTA compresa nel Lotto 25.

248.6 SERVITÙ DI UTILIZZO DELL'ACQUA PROVENIENTE DALLA STAZIONE DI SOLLEVAMENTO

Dovrà essere costituita a norma dell'art. 1062 del codice civile (per destinazione del padre di famiglia) servitù di utilizzo dell'acqua proveniente dalla stazione di sollevamento posta sul terreno compreso nel Lotto 25 e identificato in Catasto Terreni al foglio 11 particella 570 (ex 603) a favore delle unità immobiliari qui riportate dal Lotto 1 al Lotto 24 e all'area compresa nel Lotto 26.

248.7 SERVITÙ DI ACCESSO AL LOCALE CONTATORI

Dovrà essere costituita a norma dell'art. 1062 del codice civile (per destinazione del padre di famiglia) servitù di accesso ed utilizzo del locale contatori, a favore delle unità abitative destinate a CAV e compresi nella presente relazione nei Lotti da 1 a 20.

249 CONDOMINIO

Il complesso edilizio è costituito in condominio. Il regolamento riporta le modalità di gestione delle parti comuni quali ad esempio la viabilità interna e la piscina.

250 METODOLOGIA ESTIMATIVA

Riguardo alla valutazione del bene si procede andando a ricavare: **il valore di mercato, il valore a base d'asta e l'offerta minima.**

250.1 VALORE DI MERCATO

Il concetto di Valore di Mercato è espresso in una circolare della Banca d'Italia come «... *l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione ...*». Definizioni simili vengono riportate negli Standard Internazionali di Valutazione⁽²¹²⁾ nelle linee guida dell'Associazione Bancaria Italiana⁽²¹³⁾ e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari⁽²¹⁴⁾.

Per la determinazione del valore di mercato, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di*

⁽²¹²⁾ cfr. IVS 2007 – S.1, 3.1

⁽²¹³⁾ cfr. ABI - linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ottobre 2010)

⁽²¹⁴⁾ cfr. CVI - terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.

mercato⁽²¹⁵⁾, quello *finanziario*⁽²¹⁶⁾ e quello dei *costi*⁽²¹⁷⁾, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato. Il mercato fisserà infatti un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili. La classificazione dei metodi per la determinazione del valore di mercato non attiene alla maggiore o minore complessità dei calcoli, ma a ragioni di natura prettamente economico-estimative. In particolare, la prima possibilità è con il confronto di mercato, richiamo esplicito quindi al metodo comparativo.

La scelta del metodo da applicare è in funzione della tipologia immobiliare e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili. Ne consegue che, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del *confronto di mercato* riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche

(215) ndr.
(216) ndr.
(217) ndr.

Sales comparison approach
Income capitalisation approach
Cost approach

(quantitative e qualitative).

La ricerca di atti di compravendita, estesa agli ultimi dodici mesi, che abbiano avuto ad oggetto beni che per caratteristiche, tipologia immobiliare, etc., fossero comparabili con l'immobile in oggetto, non ha dato esito positivo e pertanto non si rende possibile procedere alla stima con il MCA.

Si procede pertanto alla stima con il *metodo finanziario* particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito. Detto procedimento si basa sulla differenza tra redditi e costi di esercizio, dal momento iniziale (nel nostro caso il momento della stima) a quello della rivendita finale (reversion) dopo un determinato periodo di disponibilità, quando si può determinare un guadagno o una perdita in conto capitale (capital gain). In pratica si farà un'analisi previsionale delle entrate ed uscite che dovrebbe sopportare un imprenditore ordinario dalla gestione economica del bene immobile, che attualizzate e sommate al valore finale di rivendita, costituirà il valore di mercato al quale lo stesso è disponibile ad acquistare il bene.

Procedendo nella stima con il metodo dell'analisi del flusso di cassa scontato si andrà ad elaborare i seguenti tre punti:

- Ricerca del canone di locazione dell'immobile da valutare;
- Flusso di cassa relativo alla differenza tra poste attive e passive nel periodo di disponibilità, attualizzata mediante l'applicazione di un saggio di sconto, previa determinazione dei costi e dei saggi stessi;
- Determinazione del valore atteso dell'immobile.

In primo luogo, si è quindi stimato il canone di locazione che è

stato ricavato su base percentuale (18%) rispetto al ricavo lordo della RTA. Quest'ultimo è stato ricavato da una stima delle presenze reperite sul portale ISTAT per Comune e per tipologia di struttura. Per quanto riguarda invece il locale destinato a punto ristoro per il canone unitario si è fatto riferimento ai borsini immobiliari e a dati di mercato di diretta conoscenza sulla base dei quali si è determinato in 6,00 €/mq mensili che corrispondono ad 72,00 €/mq annui che si sono moltiplicati per la superficie commerciale dell'unità immobiliare.

Quanto sopra esposto è stato riportato nella tabella che segue.

Stima Ricavo lordo annuo della RTA							
	periodo	dal	al	giorni	T1	T2	Tm_ponderata
	1	01/01/25	31/03/25	90			€ -
		01/11/25	31/12/25	61			
	2	01/04/25	30/06/25	91	€ 240,00	€ 270,00	€ 247,50
	3	01/07/25	31/08/25	62	€ 340,00	€ 370,00	€ 347,50
	4	01/09/25	31/10/25	61	€ 210,00	€ 240,00	€ 217,50
periodo	1	2	3	4	totali		
percentuale media occupazione delle UU.II.	0%	25%	55%	20%			
Unità abitative RTA n°	22	22	22	22			22
occupazione giornaliera media in cifra tonda	0	6	12	4			
giorni	90	91	62	61			304
occupazione per periodo	0	546	744	244			1.534
Ricavo lordo per periodo	€ -	€ 135.135,00	€ 258.540,00	€ 53.070,00		€ 446.745,00	
Ricavo lordo annuo stimato relativo alla RTA							€ 446.745,00
in cifra tonda							€ 450.000,00
Stima canone di locazione della RTA							18% € 81.000,00
Fondo commerciale subalterno 696	84,55 mq	x	6,00 €/mq	507,30 €/mese	x	12 mesi	€ 6.087,60
Sommano Canone annuo di Locazione della RTA E del fondo commerciale							€ 87.087,60
in cifra tonda							€ 87.000,00

Dal canone di affitto lordo, è stato determinato il canone di affitto su base annuale netto, decurtandolo dei costi di esercizio annui a carico del proprietario. Questi ultimi sono riscontrabili da pubblicazioni in materia e riguardano:

- quote di ammortamento del fabbricato

- spese di manutenzione
- spese di assicurazione
- spese di gestione
- oneri fiscali
- sfitto e inesigibilità del canone

Nella tabella seguente è riportato il bilancio immobiliare ricavato sulla base dei dati sopra indicati.

Bilancio immobiliare annuo					
Entrate		Uscite			
Affitto	€ 87.000,00	Ammortamento	€ 870,00	1,0%	
		Manutenzione	€ 5.655,00	6,5%	
		Assicurazione	€ 3.045,00	3,5%	
		Amministrazione	€ 1.305,00	1,5%	
		Imposte	€ 17.400,00	20,0%	
		Sfitto ecc.	€ 1.305,00	1,5%	
TOTALI	€ 87.000,00	TOTALI	€ 29.580,00	34,00%	
	€ 57.420,00	Affitto netto (Cn)			

Il flusso di cassa relativo ai redditi e alle spese dell'immobile è stato costruito su una base di un periodo temporale n° di 10 anni ed attualizzato al momento della stima ($t=0$).

Il saggio di capitalizzazione lordo è stato determinato facendo ricorso al saggio derivante da una media dei valori e delle redditività per immobili residenziali ricavati dall'OMI e dai tassi di finanziamento e di rendimento. Sulla base di questi elementi il saggio di capitalizzazione è stato fissato pari al 5,35%

Le poste nette (redditi - costi) sono state quindi anticipate al momento della stima mediante il suddetto saggio di capitalizzazione del 4,81%.

Nella tabella che segue il flusso di cassa per il periodo prospettato

Flusso di cassa				
n \ Poste	Ricavi	Costi	Netto	Attualizzato
1	€ 87.000,00	€ 29.580,00	€ 57.420,00	€ 54.503,83
2	€ 87.870,00	€ 30.171,60	€ 57.698,40	€ 51.986,59
3	€ 88.748,70	€ 30.775,03	€ 57.973,67	€ 49.581,79
4	€ 89.636,19	€ 31.390,53	€ 58.245,65	€ 47.284,49
5	€ 90.532,55	€ 32.018,34	€ 58.514,21	€ 45.090,01
6	€ 91.437,87	€ 32.658,71	€ 58.779,16	€ 42.993,84
7	€ 92.352,25	€ 33.311,88	€ 59.040,37	€ 40.991,67
8	€ 93.275,78	€ 33.978,12	€ 59.297,65	€ 39.079,40
9	€ 94.208,53	€ 34.657,68	€ 59.550,85	€ 37.253,08
10	€ 95.150,62	€ 35.350,84	€ 59.799,78	€ 35.508,93
			TOTALE	€ 444.273,63

Il valore attuale di mercato atteso è ottenuto attualizzando la differenza tra le poste attive e le poste passive nel periodo di durata dell'investimento immobiliare e attualizzato per tale durata, come già indicato.

Valore di mercato atteso	€ 1.429.110,00
Valore di mercato in cifra tonda	€ 1.430.000,00

A questi si aggiunge il valore del terreno che misura una superficie catastale di 26.680 mq che si è moltiplicato per un valore unitario di 2,50 E/mq.

Nella tabella che segue il valore stimato del terreno.

Superfici terreno esterno al perimetro attuale RTA	26.680 mq	
Valore unitario	2,50 €/mq	
Valore terreno esterno al perimetro attuale RTA		€ 66.700,00
Valore Terreno in cifra tonda		€ 70.000,00

Valore complessivo della RTA e del terreno	€ 1.500.000,00
---	-----------------------

Per quanto sopra si ha il **valore di mercato atteso complessivo (RTA e terreno) pari a € 1.500.000,00** (*unmilione cinquecentomila/00*).

250.2 VALORE A BASE D'ASTA

In considerazione dei fattori negativi conseguenti di una vendita all'asta e considerato inoltre che, per definizione, il valore di una vendita forzata si differenzia da quello di mercato proprio perché si concretizza obbligatoriamente in un intervallo di tempo molto più breve ed in assenza di un'adeguata promozione commerciale, lo scrivente procede ad un abbattimento percentuale del valore di mercato, che ritiene congruo quantificare nel 13% da cui:

Valore complessivo della RTA e del terreno		€ 1.500.000,00
Detrazione	-15,00%	-€ 214.500,00
Valore base d'asta		€ 1.285.500,00
Valore base d'asta in cifra tonda		€ 1.290.000,00

Nella tabella che precede il **valore a base d'asta** che è di **€ 1.285.500** ed in cifra tonda pari a **€ 1.290.000,00** (*unmilione duecentonovanta/00*).

250.3 OFFERTA MINIMA

Restando nell'ambito della vendita forzata non si può non tener presente il disposto normativo⁽²¹⁸⁾ che permette all'offerente di formulare offerte inferiore alla base d'asta del 25%. Si determina di seguito l'offerta

⁽²¹⁸⁾ cfr. art. 571 C.p.C.

minima che un eventuale offerente può formulare anche alla prima asta.

Valore base d'asta in cifra tonda		€ 1.290.000,00
abbattimento	-25%	-€ 322.500,00
Offerta minima su base d'asta		€ 967.500,00

Dalla tabella che precede si evince l'offerta minima determinata in
€ 967.500,00.

251 CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, e relativamente al lotto in argomento, si riportano in sintesi nella tabella che segue i valori ottenuti:

251.1 VALORE DI MERCATO (IN CIFRA TONDA) € 1.500.000,00

251.2 VALORE A BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA) € 1.290.000,00

**251.3 OFFERTA MINIMA
€ 967.500,00**

Per le considerazioni esposte e considerati i vincoli particolari di procedura richiamati, lo scrivente ritiene il valore del bene stimato più adeguato al caso specifico sia da assumere quello a base d'asta, quantificato in **€ 1.290.000,00 (unmilione duecentonovanta/00).**

