

LOTTO 26 – TERRENO SUSCETTIBILE DI CAPACITÀ EDIFICATORIA

252 DESCRIZIONE DEI BENI

Il **Lotto 26** comprende un edificio e altri due corpi di fabbrica pertinenziali, in pessimo stato di manutenzione tanto che non è stato possibile effettuare il sopralluogo interno per questioni di sicurezza, e terreni per una superficie catastale complessiva di 75.470 mq.

Nella tabella che segue particelle e superfici dei terreni.

n° prog.	particella	superficie
1	55	450 mq
2	298	80 mq
3	299	60 mq
4	305	860 mq
5	306	60 mq
6	307	12.540 mq
7	308	780 mq
8	328	8.470 mq
9	334	8.420 mq
10	335	6.150 mq
11	336	6.270 mq
12	341	6.450 mq
13	364	675 mq
14	569	24.205 mq
Superficie complessiva		75.470 mq

Il "Lotto 26" prende accesso indipendente dal complesso turistico ricettivo già realizzato attraverso un cancello posto a nord del civico 2 dal quale prendono accesso comune la RTA e le unità abitative destinate a CAV.

253 CONFINI

I beni ricadenti nel "Lotto 26" confinano con la via Gorizia, con le particelle 342, 350 11, 35, con il "botro della acquerta", e con la

particella 570, salvo se altri.

254 DATI CATASTALI

I beni ricadenti nel "Lotto 26" 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

254.1 P.LLA 158 SUB. 601

cat. F/1 - Sup. cat 730 mq

254.2 P.LLA 158 SUB. 602

cat. F/1 - Sup. cat 590 mq

254.3 P.LLA 158 SUB. 603

cat. C/2 - cl. 1 - cons. 13 mq - S cat. totale 16 mq rendita € , 22,16

254.4 P.LLA 158 SUB. 604

cat. C/2 - cl. 2 - cons. mq. 18 - S cat. totale 24 mq rendita € 36,26

254.5 P.LLA 158 SUB. 605

cat. C/2 - cl. 2 - cons. mq. 61 - S cat. totale 73 mq rendita € 122,86

254.6 P.LLA 158 SUB. 606

cat. C/2 - cl. 2 - cons. mq. 37 - S cat. totale 45 mq rendita € 74,52

254.7 P.LLA 158 SUB. 607

cat. C/2 - cl. 2 - cons. mq. 17 - S cat. totale 23 mq rendita € 34,24

254.8 P.LLA 158 SUB. 608

cat. A/2 - cl. 1 - cons. 8,5 vani - S cat. totale 236 mq rendita € 430,21

254.9 P.LLA 238 SUB. 602

cat. C/2 - cl. 2 - cons. 186 mq - S cat. totale 224 mq rendita € 374,64

254.10 P.LLA 238 SUB. 603

cat. C/2 – cl. 2 – cons. 26 mq – S cat. totale 31 mq rendita € 52,37

254.11 P.LLA 238 SUB. 604

cat. F/1 – S cat. 3.000 mq

254.12 P.LLA 238 SUB. 605

cat. F/1 – S cat. 130 mq

Catasto Terreni - Foglio 11 di Cecina

254.13 P.LLA 55

qual. semin arbor. – cl. 4 – superficie 450 mq redd. dom. € 0,26

254.14 P.LLA 298

qual. semin arbor. – cl. 4 – superficie 80 mq redd. dom. € 0,05

254.15 P.LLA 299

qual. semin arbor. – cl. 4 – superficie 60 mq redd. dom. € 0,03

254.16 P.LLA 305

qual. semin arbor. – cl. 4 – superficie 860 mq redd. dom. € 0,49

254.17 P.LLA 306

qual. semin arbor. – cl. 4 – superficie 60 mq redd. dom. € 0,03

254.18 P.LLA 307

qual. seminativo – cl. 3 – superficie 12.540 mq redd. dom. € 26,55

254.19 P.LLA 308

qual. seminativo – cl. 3 – superficie 780 mq redd. dom. € 1,65

254.20 P.LLA 328

qual. semin arbor. – cl. 4 – superficie 8.470 mq redd. dom. € 4,81

254.21 P.LLA 334

qual. seminativo. – cl. 3 – superficie 8.420 mq redd. dom. € 17,83

254.22 P.LLA 335

qual. seminativo – cl. 3 – superficie 6.150 mq redd. dom. € 13,02

254.23 P.LLA 336

qual. semin arbor. – cl. 4 – superficie 6.270 mq redd. dom. € 3,56

254.24 P.LLA 341

qual. semin arbor. – cl. 4 – superficie 6.450 mq redd. dom. € 3,66

254.25 P.LLA 364

qual. semin arbor. – cl. 4 – superficie 675 mq redd. dom. € 0,38

254.26 P.LLA 569

qual. semin arbor. – cl. 4 – superficie 24.205 mq redd. dom. € 13,75

255 RIFERIMENTI URBANISTICI ED EDILIZI

255.1 ACCERTAMENTI PRESSO L'UTC DEL COMUNE DI CECINA

Gli immobili compresi nel "Lotto 26" sono tutti stati ultimati in data antecedente al 1° settembre 1967.

Si evidenzia che lo strumento urbanistico che regolava gli interventi di edificazione sull'intera area compresa nella scheda urbanistica "D 59" del Regolamento Urbanistico, 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. - è stata trascritta a Livorno in data 21/05/2008 al n° - particolare.

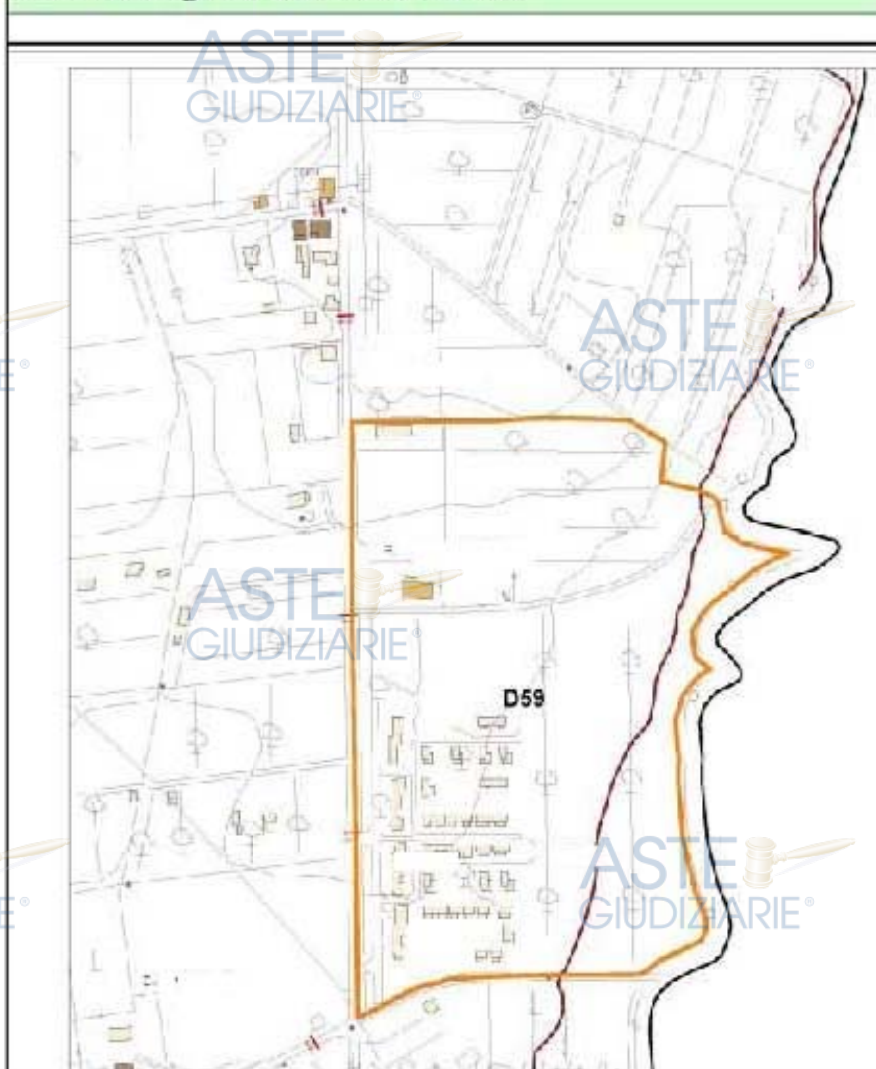
Successivamente, per dare attuazione alle modifiche apportate alla detta scheda urbanistica "D59" è stata stipulata una convenzione integrativa rogata dal Notaio Anna Alterio in data 02/05/2019 rep. - trascritta a Livorno in data 13/05/2019 al n° -particolare.

Quest'ultima tratta principalmente quelli che sono gli interventi edificatori ancora da realizzare, quindi quelli riguardanti gli immobili ed i terreni compresi in questo lotto.

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

255.2 RISPONDEZZA EDILIZIA ED URBANISTICA

Come già accennato, il sopralluogo all'interno degli edifici compresi nel "Lotto 26" non è stato possibile effettuarlo per una questione di sicurezza. Non è stato pertanto possibile accertare se lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

256 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.

256.1 TRASCRIZIONI A FAVORE

256.1.1 PART. - DEL 10/01/2006

Atto di compravendita redatto dal notaio **Anna Alterio**, del 27/12/2005, rep. -/-, 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.

256.1.2 PART. 1 DEL 18/02/2008

Atto di permuta redatto dal notaio **Anna Alterio**, del 08/02/2008, rep.

-/-/-, in forza del quale la società - p.

iva -, con sede in -, per la quota di 1/1,

acquistava da - nato a - il -, c.f.

-, la piena proprietà dei seguenti immobili:

Comune di Cecina

- Terreno identificato C.T. al foglio **11** particella **293**;
- Terreno identificato C.T. al foglio **11** particella **294**;
- Terreno identificato C.T. al foglio **11** particella **295**;
- Terreno identificato C.T. al foglio **11** particella **158**;

CRONOLOGIA DELLE PROVENIENZE NEL VENTENNIO

I beni sopra descritti sono pervenuti per quanto riguarda il particolare

-/- in forza dei seguenti atti:

256.1.2.1 PART. 1 DEL 14/11/2008

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. -/5 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.

256.1.2.3 PART. 2 DEL 03/04/1990

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. 635 relativamente all'immobile al tempo censito al Catasto Terreni al foglio **11** particella **56** di Ha 09.29.10.

256.1.2.3 PART. 3 DEL 05/01/1967

al Sig. -, nato a - il -

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.

I beni sopra descritti sono pervenuti, per quanto riguarda il particolare -/-, in forza dei seguenti atti:

256.1.2.4 PART. 3 DEL 03/05/1986

Alla signora -, nato a - il - il bene

è pervenuto in forza di atto di compravendita redatto del Notaio Francesco Marconi in data 22/04/1986, da - nata a - il giorno -

256.2 TRASCRIZIONI CONTRO

256.2.1 PART. 5 DEL 21/05/2008

Atto notarile - **convenzione edilizia** redatta da Notaio TAMMA Francesco Paolo rep. -/- 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. -8 del 28/09/2020 - ad eccezione del sub. 695 della particella 165 che costituisce corte a comune.

256.2.2 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.

256.2.3 PART. - DEL 12/11/2020

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**;

256.2.4 PART. 1 DEL 15/11/2021/2021

Atto giudiziario - **verbale di pignoramento immobili** nascente da provvedimento **dell'UNEP di Livorno** rep. - del 03/11/2021 a favore di - con sede in

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

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

Comune di Cecina

- Terreno identificato al C.T. al fg **11** p.lla **55**;
- Terreno identificato al C.T. al fg **11** p.lla **308**;
- Terreno identificato al C.T. al fg **11** p.lla **328**;
- Terreno identificato al C.T. al fg **11** p.lla **335**;

256.2.5 PART. 2 DEL 18/01/2022/22

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

256.2.6 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**;

256.2.7 PART. 3 DEL 25/01/2024 24

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

256.3 ISCRIZIONI CONTRO

256.3.1 PART. 2 DEL 26/06/2009009

Iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo**, atto notaio **ALTERIO Anna**, del 24/06/2009 rep. -/-0, 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.

256.3.2 PART. 1 DEL 29/06/2012012

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

256.3.3 PART. DEL 29/06/2012

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

256.3.4 PART. 3 DEL 09/01/2014

Iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo**, atto notaio **ALTERIO Anna**, del 27/12/2013 rep. -/-, 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.

256.3.5 PART. - DEL 17/07/2014

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

-/-, 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. - 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.

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

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

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

256.3.5.4 ANN. 6 DEL 13/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

256.3.6 PART. 1 DEL 17/04/2019

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. - 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.

256.3.6.1 ANN. 7 DEL 26/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

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

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

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

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

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

256.3.7 PART. ~~2~~ DEL 11/07/2019 ~~19~~

Iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** del 10/06/2019 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. -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.

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

256.3.7.2 ANN. ~~2~~ DEL 20/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)ENI)

256.3.7.3 ANN. ~~8~~ DEL 20/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)NI)

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

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

256.3.7.6 ANN. ~~1-5~~ DEL 04/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)I)

256.3.8 PART. ~~3~~ DEL 28/12/2020 ~~20~~

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 € 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.

256.3.8.1 ANN-2 DEL 26/03/2021 (RIDUZIONE DI SOMMA) (A)

256.3.9 P- DEL 12/01/2021/2021

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.

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.



258 GRAVAMI E SERVITÙ

258.1 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. _____ 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.

258.2 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.

258.3 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 proveniente dalla stazione di sollevamento posta sul terreno identificato in Catasto Terreni al foglio 11 particella 570 (ex 603) a favore degli edifici destinati a CAV qui riportati dal Lotto 1 al Lotto 24 e all'area compresa nel Lotto 26.

259 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**.

259.1 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⁽²¹⁹⁾ nelle linee guida dell'Associazione Bancaria Italiana⁽²²⁰⁾ e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari⁽²²¹⁾.

Per la determinazione del valore di mercato, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*⁽²²²⁾, quello *finanziario*⁽²²³⁾ e quello dei *costi*⁽²²⁴⁾, 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.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari, come anche l'International Valuation Standards individuano, quale principale procedimento estimativo basato sul metodo del confronto, il *Market Comparison Approach (MCA)*. Questo trova possibilità di applicazione in presenza di un sufficiente numero di recenti ed attendibili prezzi comparabili, ricordando che il prezzo si forma con la transazione dell'immobile.

⁽²¹⁹⁾ cfr. IVS 2007 – S.1, 3.1

⁽²²⁰⁾ cfr. ABI - *linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* (ottobre 2010)

⁽²²¹⁾ cfr. CVI - *terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.*

⁽²²²⁾ ndr. Sales comparison approach

⁽²²³⁾ ndr. Incombe capitalisation approach

⁽²²⁴⁾ ndr. Cost approach

Nel caso in questione, la valutazione è riconducibile al valore di trasformazione in quanto hanno dato esito negativo le ricerche di prezzi di mercato di aree simili di prezzo noto compravendute di recente, che avrebbero consentito una stima per comparazione.

Il valore di trasformazione di un bene è uguale alla differenza tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato ed il suo costo di trasformazione.

259.1.1 PROCEDIMENTO DI STIMA

Come sopra detto per la stima dei beni si procede con il metodo finanziario ed in particolare, dei tre metodi finanziari che sono: il procedimento per capitalizzazione diretta, il procedimento a capitalizzazione finanziaria e l'analisi del flusso di cassa scontato, si opta per quest'ultimo.

Il metodo dell'analisi del flusso di cassa scontato (DCFA)⁽²²⁵⁾ si basa sul principio economico dell'anticipazione: un acquirente razionale non è disposto a pagare un bene ad un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene stesso sarà in grado di produrre. Consiste in pratica nella simulazione di un investimento immobiliare attraverso la costruzione del flusso di cassa riguardante tutti i costi e tutti i ricavi dal momento dell'acquisto a quello della successiva vendita del bene immobiliare da valutare, inserendo tra i ricavi anche la previsione di un valore di mercato finale, ed ipotizzando per ognuno di essi le diverse scadenze periodiche. In altre parole, si analizzano i fattori di redditività costituiti dal flusso economico dei costi e dei ricavi, la durata dell'investimento immobiliare ed il tasso di sconto.

Nel caso di specie, ci troviamo a stimare due tipologie di beni diversi tra

⁽²²⁵⁾ ndr. DCFA - *Discounted Cash Flow Analysis*

loro per destinazione d'uso, pertanto si procede con due distinti procedimenti di stima, uno per l'albergo e superfici accessorie, uno per le "CAV".

259.1.1.1 ALBERGO

Si è proceduto all'elaborazione di un piano economico – finanziario sulla base dei dati di seguito riportati.

L'elemento posto a base del calcolo, sia dei ricavi, sia dei costi, è la potenzialità edificatoria del lotto che costituisce la convenienza alla trasformazione del bene.

Dalle previsioni urbanistiche vigenti⁽²²⁶⁾ si desume la potenzialità edificatoria indicata in 6.025,00 mq di SE⁽²²⁷⁾ ai quali si aggiungono 2.200,00 mq di SE accessorie consentite dai regolamenti vigenti per sala convegni e spazi dedicati alla cura della persona.

Si procede quindi nella stima dell'ammontare complessivo dei ricavi che derivano dalla realizzazione dell'intervento, attraverso il prodotto tra la potenziale consistenza ed il valore di mercato unitario desunto attraverso un'indagine di mercato. La superficie complessiva presa a riferimento è di 8.200,00 mq.

Il procedimento di stima adottato si articola logicamente su un arco di tempo commisurato all'attuazione della trasformazione del bene. Nello specifico, il tempo di attuazione dell'intervento si è previsto della durata di tre anni per la realizzazione.

Un giudizio di stima che si avvicini al "valore più probabile" che l'immobile potrebbe assumere in una libera contrattazione di

⁽²²⁶⁾ cfr. Scheda "D59" del RU
⁽²²⁷⁾ ndr. SE – Superficie Edificabile

compravendita, deve tenere conto di una pluralità di elementi sia tecnici che economici, che di per sé hanno sempre un margine di incertezza. Si tratta infatti di dati assunti in un dato periodo, che possono essere estesi al futuro solo nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte (principio dell'attualità della stima). Questi dati permettono di effettuare una previsione (valore di stima) che non essendo però relativi ad una transazione già avvenuta (prezzo) sono soggetti alla cosiddetta "tolleranza estimale".

Il valore unitario di vendita del bene finito è stato ipotizzato pari a 2.400,00 €/mq.

Adottando i valori unitari indicati e le rispettive superfici realizzabili si procede al calcolo dei ricavi sintetizzati nella tabella di seguito riportata.

RICAVI (DA DETERMINAZIONE VALORE FINALE)			
Tipologia	mq/mc/n°	€/mq-mc-cd	valori
Hotel e attività accessorie	8.200 mq	2.400,00 €/mq	€ 19.680.000,00
TOTALE RICAVI			€ 19.680.000,00

Nella tabella che segue si sono riportati i costi che tengono conto: del costo di costruzione del fabbricato ed i costi di sistemazione degli esterni, delle spese tecniche, degli oneri concessori e delle spese di commercializzazione.

COSTI				
tipol. costi	STRUTTURA	sup/vol/corpo	costo mq/mc/corpo	totale costi
opere preliminari	sistemazione area			€ -
	demolizione corpo separato			€ -
TOTALE OPERE PRELIMINARI				€ -
costo costruzione	albergo	6000	€ 1.600,00	€ 9.600.000,00
	centro benessere	1500	€ 1.700,00	€ 2.550.000,00
	sala convegni	700	€ 1.500,00	€ 1.050.000,00
				€ -
TOTALE Cc				€ 13.200.000,00
spese tecniche	percentuale su c.c.	8%	€ 13.200.000,00	€ 1.056.000,00
oneri comunali	Urbanizz. Primaria	24600	€ 10,748	€ 264.400,80
	Urbanizz. Secondaria	24600	€ 5,461	€ 134.340,60
	Costo costruzione (sommario)	5%	€ 13.200.000,00	€ 660.000,00
				€ -
TOTALE Oc				€ 1.058.741,40
altri costi	marketing	0,0%	€ 15.314.741,40	€ -
	imprevisti	5,0%	€ 15.314.741,40	€ 765.737,07
	oneri finanziari e altri oneri			€ -
SOMMA COSTO TOTALE INTERVENTO (Ct)				€ 16.080.478,47

Si prevede una tempistica di attuazione dell'intervento ripartendo nei sei semestri ipotizzati i costi ed i ricavi stimati come da schema seguente.

RIPARTIZIONE SULL'ORIZZONTE TEMPORALE						
COSTI						RICAVI
semestri	sp. tecniche	oneri+altri costi	opere prelimin.	c. costruzioni	FLUSSO COSTI	FLUSSO RICAVI
0	€ 70.400,00	€ 352.913,80	€ -	€ -	€ 423.313,80	€ -
1	€ 140.096,00	€ 352.913,80	€ -	€ 2.376.000,00	€ 2.869.009,80	€ -
2	€ 140.096,00	€ 608.159,49	€ -	€ 2.376.000,00	€ 3.124.255,49	€ -
3	€ 192.896,00	€ -	€ -	€ 2.376.000,00	€ 2.568.896,00	€ -
4	€ 192.896,00	€ 255.245,69	€ -	€ 2.376.000,00	€ 2.824.141,69	€ -
5	€ 214.016,00	€ 255.245,69	€ -	€ 3.696.000,00	€ 4.165.261,69	€ 19.680.000,00
6	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verifica su totali	€ 950.400,00	€ 1.824.478,47	€ -	€ 13.200.000,00	€ 15.974.878,47	€ 19.680.000,00

Nel piano economico-finanziario considerata la destinazione della struttura si sono ipotizzati i ricavi al termine del periodo preso in considerazione per la costruzione del complesso immobiliare.

Nello schema dei flussi di cassa vengono invece riportati inizialmente le spese per le attività tecniche (progettazione e direzione lavori) ed i costi degli oneri concessori, a seguire sono riportati i costi di costruzione comprensivi dell'utile d'impresa quindi i costi di commercializzazione e gli imprevisti.

L'attualizzazione delle somme al tempo "0" avviene tramite l'applicazione di un saggio di attualizzazione determinato nel 7% annuo che corrisponde ad un tasso semestrale del 3,44%.

Con i dati assunti è stato calcolato il Valore di mercato attuale atteso del terreno, ottenuto attualizzando la differenza tra le poste attive e le poste passive nel periodo di durata dell'investimento immobiliare. Nella tabella che segue in sintesi quanto sopra esposto.

Flusso di cassa dei costi di costruzione CT e ricavi vendite R nel periodo di tempo "0 -m"					
Anni	sem	flusso costi	flusso ricavi	equity	equity attualizzato
1/1	0	-€ 423.313,80	€ -	-€ 423.313,80	-€ 423.313,80
1/2	1	-€ 2.883.319,16	€ -	-€ 2.883.319,16	-€ 2.787.409,85
2/1	2	-€ 3.155.498,04	€ -	-€ 3.155.498,04	-€ 2.949.063,59
2/2	3	-€ 2.607.525,61	€ -	-€ 2.607.525,61	-€ 2.355.878,65
3/1	4	-€ 2.880.906,94	€ -	-€ 2.880.906,94	-€ 2.516.295,69
3/2	5	-€ 4.270.175,52	€ 19.926.923,27	€ 15.656.747,75	€ 13.220.324,35
4/1	6	€ -	€ -	€ -	€ -
totali		-€ 16.220.739,08	€ 19.926.923,27	€ 3.706.184,19	€ 2.188.362,77
Valore di mercato atteso in cifra tonda					€ 2.200.000,00

A fronte dell'elaborazione prodotta nella suddetta tabella il **valore atteso di mercato del bene** è stato determinato in €. 2.188.362,77 ed in cifra tonda in **€. 2.200.000 (duemilioniduecentomila/00)**.

259.2 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 15% da cui:

Valore di mercato atteso in cifra tonda	€	2.200.000,00
Ribasso d'Asta	-15%	-€ 330.000,00
Valore a base d'asta	€	1.870.000,00
Valore a base d'asta in cifra tonda	€	1.900.000,00

Nella tabella che precede il **valore a base d'asta** è di € 1.870.000,00 ed in cifra tonda pari a **€ 1.900.000,00 (unmilionenovecentomila/00).**

259.3 OFFERTA MINIMA

Restando nell'ambito della vendita forzata non si può non tener presente il disposto normativo⁽²²⁸⁾ che permette all'offerente di formulare offerte inferiore alla base d'asta del 25%. Si determina di seguito l'offerta minima che un eventuale offerente può formulare anche alla prima asta.

Valore a base d'asta in cifra tonda	€	1.900.000,00
ribasso offerta minima	-25%	-€ 475.000,00
Offerta massimo ribasso su base d'asta	€	1.425.000,00

Dalla tabella che precede si evince l'offerta minima determinata in **€ 1.425.000,00.**

259.3.1.1 CAV – CASE E APPARTAMENTI PER VACANZE

Si è proceduto all'elaborazione di un piano economico – finanziario sulla base dei dati di seguito riportati.

L'elemento posto a base del calcolo, sia dei ricavi, sia dei costi, è la

⁽²²⁸⁾ cfr. art. 571 C.p.C.

potenzialità edificatoria del lotto che costituisce la convenienza alla trasformazione del bene.

Dalle previsioni urbanistiche vigenti⁽²²⁹⁾ si desume la potenzialità edificatoria indicata in 1.000,00 mq di SE⁽²³⁰⁾.

Si procede quindi nella stima dell'ammontare complessivo dei ricavi che derivano dalla realizzazione dell'intervento, attraverso il prodotto tra la potenziale consistenza ed il valore di mercato unitario desunto attraverso un'indagine di mercato. La superficie complessiva presa a riferimento è di 1.000,00 mq.

Il procedimento di stima adottato si articola logicamente su un arco di tempo commisurato all'attuazione della trasformazione del bene. Nello specifico, il tempo di attuazione dell'intervento si è previsto della durata di tre anni per la realizzazione.

Un giudizio di stima che si avvicini al "valore più probabile" che l'immobile potrebbe assumere in una libera contrattazione di compravendita, deve tenere conto di una pluralità di elementi sia tecnici che economici, che di per sé hanno sempre un margine di incertezza. Si tratta infatti di dati assunti in un dato periodo, che possono essere estesi al futuro solo nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte (principio dell'attualità della stima). Questi dati permettono di effettuare una previsione (valore di stima) che non essendo però relativi ad una transazione già avvenuta (prezzo) sono soggetti alla cosiddetta "tolleranza estimale".

Il valore unitario di vendita del bene finito è stato stimato confrontando i valori unitari di mercato ed apportando agli stessi una riduzione del 20% per la destinazione a CAV degli immobili, detto valore unitario è

(229) cfr. Scheda "D59" del RU
(230) ndr. SE – Superficie Edificabile

stato determinato in 2.700,00 €/mq.

Adottando i valori unitari indicati e le rispettive superfici realizzabili si procede al calcolo dei ricavi sintetizzati nella tabella di seguito riportata.

RICAVI (DA DETERMINAZIONE VALORE FINALE)			
Tipologia	mq/mc/n°	€/mq-mc-cd	valori
Hotel e attività accessorie	8.200 mq	2.400,00 €/mq	€ 19.680.000,00
TOTALE RICAVI			€ 19.680.000,00

Nella tabella che segue si sono riportati i costi che tengono conto: del costo di costruzione del fabbricato ed i costi di sistemazione degli esterni, delle spese tecniche, degli oneri concessori e delle spese di commercializzazione.

COSTI				
tipol. costi	STRUTTURA	sup/vol/corpo	costo mq/mc/corpo	totale costi
opere preliminari	sistemazione area			€ -
	demolizione corpo separato			€ -
	TOTALE OPERE PRELIMINARI			€ -
costo costruzione	CAV	1000	€ 1.700,00	€ 1.700.000,00
				€ -
				€ -
				€ -
	TOTALE Cc			€ 1.700.000,00
spese tecniche	percentuale su c.c.	12%	€ 1.700.000,00	€ 204.000,00
oneri comunali	Urbanizz. Primaria	3000	€ 10,748	€ 32.244,00
	Urbanizz. Secondaria	3000	€ 5,461	€ 16.383,00
	Costo costruzione (sommaro)			€ -
	TOTALE Oc			€ 48.627,00
altri costi	marketing	1,0%	€ 1.952.627,00	€ 19.526,27
	imprevisti	5,0%	€ 1.952.627,00	€ 97.631,35
	oneri finanziari e altri oneri			€ -
SOMMA COSTO TOTALE INTERVENTO (Ct)				€ 2.069.784,62

Si prevede una tempistica di attuazione dell'intervento ripartendo nei 9 quadrimestri ipotizzati i costi ed i ricavi stimati come da schema seguente.

RIPARTIZIONE SULL'ORIZZONTE TEMPORALE						
quadrimestri	COSTI				RICAVI	
	sp. tecniche	oneri+altri costi	opere prelimin.	c. costruzioni	FLUSSO COSTI	FLUSSO RICAVI
0	€ 10.200,00	€ 9.725,40	€ -	€ -	€ 19.925,40	€ -
1	€ 21.165,00	€ 9.725,40	€ -	€ 382.500,00	€ 413.390,40	€ -
2	€ 21.165,00	€ 9.725,40	€ -	€ -	€ 30.890,40	€ -
3	€ 10.965,00	€ 9.725,40	€ -	€ 382.500,00	€ 403.190,40	€ -
4	€ 10.965,00	€ 9.725,40	€ -	€ -	€ 20.690,40	€ -
5	€ 51.765,00	€ -	€ -	€ 382.500,00	€ 434.265,00	€ -
6	€ 10.965,00	€ 32.543,78	€ -	€ -	€ 43.508,78	€ 540.000,00
7	€ 10.965,00	€ 32.543,78	€ -	€ 382.500,00	€ 426.008,78	€ 1.080.000,00
8	€ 35.445,00	€ 52.070,05	€ -	€ 170.000,00	€ 257.515,05	€ 1.080.000,00
9	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verifica su totali	€ 183.600,00	€ 165.784,62	€ -	€ 1.700.000,00	€ 2.049.384,62	€ 2.700.000,00

Nel piano economico-finanziario considerata la destinazione della struttura si sono ipotizzati i ricavi al termine del periodo preso in considerazione per la costruzione del complesso immobiliare.

Nello schema dei flussi di cassa vengono invece riportati inizialmente le spese per le attività tecniche (progettazione e direzione lavori) ed i costi degli oneri concessori, a seguire sono riportati i costi di costruzione comprensivi dell'utile d'impresa quindi i costi di commercializzazione e gli imprevisti.

L'attualizzazione delle somme al tempo "0" avviene tramite l'applicazione di un saggio di attualizzazione determinato nel 6% annuo che corrisponde ad un tasso quadrimestrale dell'1,96%.

Con i dati assunti è stato calcolato il Valore di mercato attuale atteso del terreno, ottenuto attualizzando la differenza tra le poste attive e le poste passive nel periodo di durata dell'investimento immobiliare.

Nella tabella che segue in sintesi quanto sopra esposto.

Flusso di cassa dei costi di costruzione CT e ricavi vendite R nel periodo di tempo "0 -m"					
Ann	o	quad	flusso costi	flusso ricavi	equity equity attualizzato
1/1	0	-€	19.925,40	€ -	-€ 19.925,40
1/2	1	-€	414.763,80	€ -	-€ 414.763,80
1/3	2	-€	31.095,99	€ -	-€ 31.095,99
2/1	3	-€	407.222,30	€ -	-€ 407.222,30
2/2	4	-€	20.966,73	€ -	-€ 20.966,73
2/3	5	-€	441.526,85	€ -	-€ 441.526,85
3/1	6	-€	44.383,31	€ 545.413,50	€ 501.030,19
3/2	7	-€	436.015,33	€ 1.092.642,02	€ 656.626,69
3/3	8	-€	264.439,47	€ 1.094.460,07	€ 830.020,59
4/1	9	€	-	€ -	€ -
totali			-€ 2.080.339,19	€ 2.732.515,59	€ 652.176,40
Valore di mercato atteso in cifra tonda					€ 470.000,00

A fronte dell'elaborazione prodotta nella suddetta tabella il **valore atteso di mercato del bene** è stato determinato in €. 468.780,87 ed in cifra tonda in **€. 470.000 (quattrocentosettantamila/00)**.

259.4 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 15% da cui:

Valore di mercato atteso in cifra tonda		€ 470.000,00
Ribasso d'Asta	-15%	-€ 70.500,00
Valore a base d'asta		€ 399.500,00
Valore a base d'asta in cifra tonda		€ 400.000,00

Nella tabella che precede il **valore a base d'asta** è di € 399.500,00 ed in cifra tonda pari a **€ 400.000,00 (quattrocentomila/00)**.

259.5 OFFERTA MINIMA

Restando nell'ambito della vendita forzata non si può non tener presente il disposto normativo⁽²³¹⁾ che permette all'offerente di formulare offerte inferiore alla base d'asta del 25%. Si determina di seguito l'offerta minima che un eventuale offerente può formulare anche alla prima asta.

Valore a base d'asta in cifra tonda	€ 400.000,00
ribasso offerta minima	-25% -€ 100.000,00
Offerta massimo ribasso su base d'asta	€ 300.000,00

Dalla tabella che precede si evince l'offerta minima determinata in **€ 1.425.000,00**.

260 CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, e relativamente al "**Lotto 26**" in argomento, si riportano in sintesi nella tabella che segue i valori ottenuti relativi, sia alla stima dell'Albergo, sia alla stima dei CAV:

260.1 VALORE DI MERCATO (IN CIFRA TONDA)	€ 2.670.000,00
260.2 VALORE A BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA)	€ 2.300.000,00
260.3 OFFERTA MINIMA	€ 1.725.000,00

⁽²³¹⁾ cfr. art. 571 C.p.C.

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 **€ 2.300.000,00 (duemilionitrecentomila/00)**.