
TRIBUNALE DI PISA



SEZ. PREFALL./FALL.

Perizia del C.T.U. Ing. Tomei Tommaso, nella procedura di concordato preventive n.11/2018 C.P.
promossa da

-



SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa.....	8
Descrizione	8
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 3	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco	9
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco	9
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 9	10
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7	10
Bene N° 8 - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7	10
Bene N° 9 - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est.....	10
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Matteotti 19.....	10
Lotto 1 (Bene N°1).....	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	12
Stato conservativo.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Lotto 2	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	16
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	16
Titolarità	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	17

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	17
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	17
Confini	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	18
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	18
Consistenza.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	19
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	19
Cronistoria Dati Catastali	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	20
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	21
Dati Catastali	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	22
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	22
Stato conservativo.....	22
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	23
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	23
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	23
Stato di occupazione	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	24



Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	24
Provenienze Ventennali.....	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	25
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	26
Normativa urbanistica.....	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	26
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco.....	27
Lotto 3 (Bene N°6)	28
Completezza documentazione ex art. 567	28
Titolarità	28
Confini	28
Consistenza.....	29
Cronistoria Dati Catastali	29
Dati Catastali	29
Stato conservativo.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	31
Normativa urbanistica.....	32
Regolarità edilizia.....	32
Lotto 4	32
Completezza documentazione ex art. 567	32
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7	32
Bene N° 8 - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7	33
Titolarità	33
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7	33
Bene N° 8 - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7	33
Confini	34
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7	34
Bene N° 8 - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7	34



Consistenza.....	34
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7	34
Bene N° 8 - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7	35
Cronistoria Dati Catastali	35
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7	35
Bene N° 8 - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7	36
Dati Catastali	36
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7	36
Bene N° 8 - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7	36
Stato conservativo.....	37
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7	37
Bene N° 8 - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7	37
Servitù, censo, livello, usi civici.....	37
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7	37
Bene N° 8 - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7	37
Bene N° 8 - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7	37
Stato di occupazione	38
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7	38
Bene N° 8 - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7	Errore. Il segnalibro non è definito.
Provenienze Ventennali.....	38
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7	38
Bene N° 8 - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7	38
Formalità pregiudizievoli.....	39
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7	39
Bene N° 8 - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7	39
Normativa urbanistica.....	40
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7	40
Bene N° 8 - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7	40
Regolarità edilizia.....	40
Bene N° 7 - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7	40
Bene N° 8 - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7	41
Lotto 5 (Bene N°9).....	41
Completezza documentazione ex art. 567	41
Titolarità	41
Confini.....	42
Consistenza.....	42

Cronistoria Dati Catastali	42
Dati Catastali	42
Stato conservativo.....	43
Servitù, censo, livello, usi civici.....	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Stato di occupazione	43
Provenienze Ventennali.....	43
Formalità pregiudizievoli.....	43
Normativa urbanistica.....	44
Regolarità edilizia.....	44
Lotto 6 (Bene N°10)	45
Completezza documentazione ex art. 567	45
Titolarità	45
Confini	45
Consistenza.....	45
Cronistoria Dati Catastali	46
Dati Catastali	46
Stato conservativo.....	46
Servitù, censo, livello, usi civici.....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Stato di occupazione	47
Provenienze Ventennali.....	47
Formalità pregiudizievoli.....	48
Normativa urbanistica.....	49
Regolarità edilizia.....	49
Stima / Formazione lotti	50
Lotto 1	50
Lotto 2	51
Lotto 3	54
Lotto 4	55
Lotto 5	56
Lotto 6	57
Valore di stima complessivo (Lotti n 1-2-3-4-6)	57
Elenco Allegati	58



Riepilogo bando d'asta.....	61
Lotto 1	62
Lotto 2	62
Lotto 3	62
Lotto 4	63
Lotto 5	63
Lotto 6	64
Schema riassuntivo Procedura 11/2018.....	65
Lotto 1	65
Lotto 2	65
Lotto 3	67
Lotto 4	67
Lotto 5	68
Lotto 6	69

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 30/01/2019, il sottoscritto Ing. Tomei Tommaso, con studio in Viale Michelangelo Buonarroti, 20 - 56122 - Pisa (PI), email tommaso.tomei@ordineingegneripisa.it; totomei@libero.it, PEC tommaso.tomei@ingpec.eu, Tel. 347 1564088, Fax 050 5200877, veniva nominato C.T.U. e in data 05/02/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 3
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco
- **Bene N° 5** - Laboratorio artigianale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 9
- **Bene N° 7** - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7
- **Bene N° 8** - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7
- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Matteotti 19 (Montecastello)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST 3

Trattasi di porzione di un più ampio fabbricato ad uso artigianale compreso nella zona industriale-artigianale-commerciale di Perignano.

Catastalmente è identificato al foglio 15, particella 645, sub.8, graffato con la particella 1772 (ente urbano).

Si articola su un unico piano fuori terra e si sviluppa per circa 902 mq, composto da un unico ampio vano oltre ad un piccolo ripostiglio, due locali ufficio/archivio, disimpegno, con annessi sul lato nord-ovest due piccoli corpi di fabbrica adibiti in parte a locale servizi igienici e in parte a locali ripostiglio, locali tecnici (motopompa ed elettropompe per impianto antincendio) e una cabina elettrica in disuso.

La porzione di fabbricato in oggetto è corredata, in proprietà esclusiva, di un resede di terreno situato lungo i lati est, nord e ovest, per un totale di circa 1740 mq. di superficie.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

Trattasi di terreno identificato al catasto terreni nel foglio 16, particella 60, qualità seminativo arboreo.

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato), rilasciato dal Comune di Casciana Terme Lari in data 27/02/2019, il terreno ricade secondo il R.U., nell'U.T.O.E. di Perignano zona industriale, in zona D2 "Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto n.12 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati".

Ai sensi dell'art. 105 della L.R.T. 65/2014 per tali aree è intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria ai sensi dei commi 10 e 11 dell'art.95 della stessa Legge.

Sulla particella 60 è presente un manufatto con struttura prefabbricata, legittimamente autorizzata con Concessione n.24 del 21/04/1980, che necessita comunque di essere "sanato" ai sensi della L.R.T. n.65/2014 ("Accertamento di Conformità in Sanatoria" per difformità rispetto al progetto autorizzato").

Inoltre lo stesso manufatto dovrà essere denunciato presso l'Agenzia del Territorio (Bene n°5).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

Trattasi di terreno identificato nel foglio 16, particella 61, al catasto terreni.

Secondo il R.U. vigente dell'istinto Comune di Lari, ricade nell'U.T.O.E. di Perignano zona industriale, in zona D2 "Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto n.12 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati", come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Casciana Terme Lari, il 27/02/2019.

Ai sensi dell'art. 105 della L.R.T. 65/2014 per tali aree è intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria ai sensi dei commi 10 e 11 dell'art.95 della stessa Legge.

Su tale particella è presente una baracca in lamiera di 18 mq, poggiata su soletta in cemento, da rimuovere.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

Trattasi di terreno identificato nel foglio 16, particella 117 del catasto terreni.

Secondo il R.U. vigente dell'istinto Comune di Lari, ricade nell'U.T.O.E. di Perignano zona industriale, in zona D2 "Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto n.12 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati".

Ai sensi dell'art. 105 della L.R.T. 65/2014 per tali aree è intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria ai sensi dei commi 10 e 11 dell'art.95 della stessa Legge.

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

Trattasi di manufatto ad uso artigianale, su un unico piano, con unico accesso lato ovest.

Internamente è articolato in un unico ambiente con locale bagno-w.c. e caminetto in muratura posto sull'angolo tra la parete est e quella posta a sud.

Il manufatto con struttura prefabbricata in cemento, è stato realizzato in forza di Concessione n.24/1980.

Il manufatto è edificato interamente su sedime del foglio 16, particella 60 (Bene n°3).

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST 9

Trattasi di appartamento per civile abitazione, facente parte di complesso immobiliare ad uso promiscuo. Si accede all'alloggio da ingresso autonomo dal piano terra, mediante vano scala, con ripostiglio a quota intermedia.

Internamente l'alloggio si articola in ingresso-disimpegno, cucina dalla quale si accede a veranda, soggiorno con accesso a balcone, disimpegno, tre camere matrimoniali e locale bagno-wc.

Si accede all'unità immobiliare da corte comune, tangente via Livornese est.

BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST 7

Trattasi di porzione di laboratorio artigianale, identificato al catasto fabbricati, al foglio 15, particella 641, sub.3, posto al piano terra di edificio promiscuo più ampio.

Internamente è articolato da locale laboratorio, uffici, disimpegno e locale w.c.

Mediante vano porta è in comunicazione con altro vano laboratorio (ampliamento dello stesso, identificato con il sub.4, facente parte dello stesso lotto).

BENE N° 8 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST 7

Trattasi di porzione di laboratorio artigianale, identificato al catasto fabbricati, al foglio 15, particella 641, sub.4, posto al piano terra di edificio promiscuo più ampio.

Internamente è articolato da un unico locale laboratorio, al quale si accede da vano porta posto a ovest, ed internamente mediante due vano porta è collegato con l'altra porzione di laboratorio identificato con il sub.3, facente parte dello stesso lotto.

BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

Trattasi di magazzino identificato al catasto fabbricati al foglio 15, particella 641, sub.5, inserito al piano terra di edificio promiscuo più ampio. E' costituito da un unico vano al quale si accede da vano porta d'accesso, lato ovest.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA MATTEOTTI 19 -LOC. MONTECASTELLO

Trattasi di porzione di fabbricato storico, costituito da un appartamento per civile abitazione composto al piano seminterrato da locale cantina a cui si accede mediante corridoio a comune con altri e rampa di scala esclusiva. Si accede al piano primo, mediante vano porta che affaccia sullo stesso corridoio e mediante vano scala.

Internamente l'alloggio al piano primo si articola in ingresso-soggiorno, cucina, terrazza sul lato nord, piccolo balcone lato est, disimpegno, camera e locale bagno-wc.

Al piano secondo cui si accede mediante rampa di scala interna, troviamo un'altra camera, bagno-w.c. e terrazza sovrastante la cucina posto al piano sottostante.

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto della procedura, appartiene a:

- [Proprietà 1/1]
Codice fiscale:
via livornese est 7
Cascina Terme Lari (PI)

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

- [Proprietà 1/1]



ha acquistato il bene in qualità di unica titolare e proprietaria della ditta individuale denominata [redacted], con sede in Lari(PI), Fraz. Perignano, via Livornese est 7, Partita IVA: [redacted]

CONFINI

Il capannone, confina a sud-ovest con adiacente capannone proprietà [redacted], a sud con resede proprietà Favilli Valente e a nord-est con particella 646 proprietà [redacted]



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone, uffici/archivio, wc ed annessi	853,00 mq	902,00 mq	1,00	902,00 mq	4,10 m	Terra
Resede esclusivo	665,00 mq	665,00 mq	0,05	33,25 mq	0,00 m	
Resede esclusivo (particella 1772)	1075,00 mq	1075,00 mq	0,05	53,75 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				989,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				989,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/09/1998 al 22/03/1999	:	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 645, Sub. 4 Categoria D1
Dal 22/03/1999 al 15/02/2006	:	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 645, Sub. 4 Categoria D7 Rendita € 6.819,81
Dal 15/02/2006 al 23/01/2014	1	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 645, Sub. 8 Categoria D7 Rendita € 5.180,00 Graffato 1772

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	645	8		D7				5180		1772

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

**STATO CONSERVATIVO**

Da un'indagine di tipo visiva, il bene risulta in buono stato conservativo, ad eccezione per i servizi igienici ed altri manufatti esterni che manifestano carenze manutentive.

**SERVIZI, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non risultano censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile di cui trattasi, facente parte di edificio originario risalente alla fine degli anni sessanta, è costituito da struttura portante in cemento armato con solaio di copertura in latero cemento a volta.

La copertura del corpo di fabbrica principale da un esame visivo non denota segni di ammaloramento e/o fenomeni infiltrativi di acque meteoriche.

Libero su tre lati, internamente al colmo presenta un'altezza utile di circa 6,50 metri (circa 4 metri ai lati).

La pavimentazione è in ceramica.

I due locali ad uso ufficio/archivio e il relativo disimpegno sono controsoffittati e presentano un'altezza interna pari a 3,00 metri.

I manufatti esterni, in adiacenza con il corpo di fabbrica principale sono realizzati con struttura portante in muratura.

Gli infissi esterni sono in ferro e vetro, le porte interne in legno e/o ferro.

L'immobile risulta privo di impianto di riscaldamento.

Il bene è dotato di resede esclusivo accessibile mediante diritto di passo, da via livornese, esercitato sulla particella 641 di proprietà del coniuge dell'esecutato (Favilli Valente).

Tale resede svolge in parte al compito di area deposito materiali oltre che da parcheggio.

Sulla particella 1772 (resede graffato), insistono le vasche antincendio.

L'impianto antincendio risulta funzionale anche all'unità immobiliare, altra porzione di capannone, confinante/adiacente lato sud).



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta , in parte, occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:



- Registrazione contratto: 07/08/2018
- Scadenza contratto: 31/07/2024



Canone mensile: € 50,00

Oggetto della locazione è solo una piccola porzione del laboratorio (si allega contratto di locazione con planimetria esplicativa con evidenziata l'area concessa in locazione.

Il resto dell'immobile risulta occupato dalla ditta individuale , con sede in Perignano, via Livornese est 7, P.IVA:

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1999 al 14/03/2019		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anna Gaudiano	22/03/1999	22574	3829
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	25/03/1999		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	07/04/1999	711	



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca a garanzia del mutuo** derivante da Contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 09/11/2007
Reg. gen. 8335 - Reg. part. serie 1T
Importo: € 1.000.000,00
A favore di Banca di Cascina Credito Cooperativo Società Cooperativa
Contro
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Notaio Odoardo Paciarelli
Data: 08/11/2007
N° repertorio: 93.112
N° raccolta: 14.301

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'estratto del Regolamento Urbanistico, si rileva che l'immobile ricade in Zona D1 (aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale) - zone omogenee Perignano Casine Spinelli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un fabbricato più ampio edificato in forza di Licenza Edilizia n.297 del 24/04/1968 e relativa variante n.468 del 15/11/1968.

E' stato soggetto a frazionamenti, mediante Concessione Edilizia n.97 del 17/05/1997 e n.98/090 del 6/11/1998.

L'ultima pratica presente in atti è relativa ad una D.L.A. per installazione di impianti antincendio e collaterali (pratica n.134/2009 - protocollo n.13018 del 10/07/2009).

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato di progetto allegato nell'ultima autorizzazione per quanto concerne le opere murarie.

Si segnala la presenza di una copertura leggera, con struttura in acciaio priva di fondazioni, posta sul lato nord-est, di circa 170 mq di superficie, da rimuovere, in quanto non sanabile.

Il costo per la rimozione della struttura sopradetta è stimato in circa 1000,00 euro.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco
- **Bene N° 5** - Laboratorio artigianale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

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

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

Il manufatto in oggetto, realizzato interamente sul terreno identificato al catasto terreni (foglio 16, particella 60) non è stato denunciato all'Agenzia del Territorio, per cui non compare negli atti catastali. Da ricerca effettuata presso il Comune di Casciana Terme Lari, estendendo la ricerca al padre della Sig.ra Tosi Bruna, è stata ritrovata la giusta Concessione per la realizzazione di tale manufatto (Concessione n.24/1980).

Da rilievo eseguito, sono emerse alcune difformità, per cui si rende necessario sanare l'opera mediante lo strumento dell' Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014, per difformità rispetto al progetto depositato prima di procedere al suo accampionamento presso l'Agenzia del Territorio.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
via livornese est 7
Cascina Terme Lari (PI)

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

- (Proprietà 1/1)



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:
via livornese est 7

Cascina Terme Lari (PI)

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:
via livornese est 7
Cascina Terme Lari (PI)



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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:
via livornese est 7
Cascina Terme Lari (PI)



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

- (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

Il terreno confina a ovest con stessa proprietà , a sud con proprietà e ad est con via Sottobosco.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

La particella 61, confina a est con stessa proprietà , a sud in parte con proprietà e in parte con proprietà . Ad ovest confina con stessa proprietà .

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

Il terreno confina ad ovest e a sud con proprietà ; ad est, con stessa proprietà ().

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

Il manufatto (realizzato sul foglio 16, particella 60), confina a est con via Sottobosco, a sud con proprietà e ad ovest con stessa proprietà ().

CONSISTENZA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	642,00 mq	642,00 mq	1,00	642,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				642,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				642,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della stima la superficie totale della particella risulta pari a 642 mq.
Alla superficie totale (670,00 mq) è stata scomputata la superficie occupata dal laboratorio pari a 28,00 mq.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	95,00 mq	95,00 mq	1,00	95,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				95,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	700,00 mq	700,00 mq	1,00	700,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				700,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				700,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio in struttura prefabbricata	22,50 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				28,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/2014 al 25/03/2019		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 60 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 06 70 Reddito dominicale 3,19 Reddito agrario € 1,73

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/2014 al 25/03/2019		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 61 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 00 95 Reddito dominicale € 0,69 Reddito agrario € 0,42

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/2014 al 25/03/2019		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 117 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 07 00 Reddito dominicale 4,22 Reddito agrario € 4,16

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

Bene non denunciato presso l'Agenzia del Territorio.

**DATI CATASTALI****BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
16	60				Seminativo arborato	2	00 06 70	3,19	1,73		

Corrispondenza catastale

Si segnala che sul terreno in oggetto è presente un bene (bene n.5 della presente perizia), non denunciato presso l'Agenzia del Territorio.

Il resto del terreno corrisponde alla qualità di coltura indicata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
16	61				Seminativo	2	00 00 95	0,69	0,42		

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura in catasto e quella esistente, con esclusione di terreno su cui è stata realizzata una soletta in cemento su cui è stata poggiata una baracca in lamiera di circa 18,00 mq, da demolire e rimuovere.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	117				Vigneto	2	00 07 00	4,22	4,16	

Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra la coltura indicata in catasto (vigneto) e lo stato dei luoghi (seminativo).

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO**Corrispondenza catastale**

Il manufatto, realizzato nel 1980, non è stato denunciato all'Agenzia del Territorio. E' stato realizzato interamente sul foglio 16 della particella 60. Prima di denunciarlo all' Agenzia del Territorio, occorre eseguire la Sanatoria mediante l'Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R.T.n.65/2014, per le difformità presenti rispetto al progetto in atti e lo stato reale. Successivamente, avendo il manufatto una superficie superiore ai 20 mq, occorrerà redigere in ambiente Pregeo un Tipo Mappale strumentale per inserirlo in mappa. Infine si potrà redigere in ambiente Docfa la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO**

Il manufatto in struttura portante prefabbricata in cemento armato da un esame di tipo visivo risulta in discreto stato conservativo, con esclusione della parete che confina con altro manufatto, in cui si evidenziano fenomeni di ammaloramento degli intonaci per probabile fenomeno di risalita.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO**

Non risultano censi, livelli o usi civici.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

Non risultano censi, livelli o usi civici.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

Non risultano censi, livelli o usi civici.

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

Non risultano censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO**

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato), il terreno in oggetto, ricade nell'U.T.O.E. di Perignano zona industriale, in zona D2 "Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto n.12 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati". Ai sensi dell'art 105 della L.R.T. 65/2014 per tali aree è intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria ai sensi dei commi 10 e 11 dell'art.95 della stessa Legge. Altezza s.l.m. 25 ml. circa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato), il terreno in oggetto, ricade nell'U.T.O.E. di Perignano zona industriale, in zona D2 "Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto n.12 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati". Ai sensi dell'art 105 della L.R.T. 65/2014 per tali aree è intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria ai sensi dei commi 10 e 11 dell'art.95 della stessa Legge. Altezza s.l.m. 25 ml. circa.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato), il terreno in oggetto, ricade nell'U.T.O.E. di Perignano zona industriale, in zona D2 "Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto n.12 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati". Ai sensi dell'art 105 della L.R.T. 65/2014 per tali aree è intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria ai sensi dei commi 10 e 11 dell'art.95 della stessa Legge. Altezza s.l.m. 25 ml. circa.

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

La struttura portante è in prefabbricato in cemento, con copertura in pannelli in fibra di cemento (da valutare previo esame chimico la presenza di fibra di amianto al suo interno). Internamente il laboratorio e il locale bagno-w.c. risultano piastrellati e/o rivestiti in ceramica. Le pareti sono intonacate con intonaco di tipo civile. All'altezza di circa 2,60 ml. si trova un controsoffitto. Nell'angolo posto a sinistra dell'ingresso si trova un caminetto in muratura. Gli infissi esterni sono metallici, la porta del locale bagno-w.c. è in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

**BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1984		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Galezzo Martini	29/03/2019	199.466	21.487
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	09/04/1984	1300	



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1984		Atto di donazione			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Galezzo Martini	29/03/2019	199.466	21.487
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Pontedera	09/04/1984	1300		

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1984		Atto di donazione			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Galezzo Martini	29/03/2019	199.466	21.487
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Pontedera	09/04/1984	1300		



BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1980		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Galeazzo Martini	29/03/1980	194.466	21.487
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	09/04/1984	1300	

Il laboratorio artigianale in oggetto non risulta espressamente citato nell'atto di donazione, in quanto non ancora denunciato presso l'Agenzia del Territorio, però al momento dell'atto era già stato autorizzato e realizzato.

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO**

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato), rilasciato dal Comune di Casciana Terme Lari in data 27/02/2019, il terreno ricade secondo il R.U. nell'U.T.O.E. di Perignano zona industriale, in zona D2 "Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto n.12 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati".

Ai sensi dell'art 105 della L.R.T. 65/2014 per tali aree è intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria ai sensi dei commi 10 e 11 dell'art.95 della stessa Legge.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

Secondo il R.U. vigente dell'istinto Comune di Lari, ricade nell'U.T.O.E. di Perignano zona industriale, in zona D2 "Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto n.12 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati", come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Casciana Terme Lari, il 27/02/2019.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

Secondo il R.U. vigente dell'istinto Comune di Lari, ricade nell'U.T.O.E. di Perignano zona industriale, in zona D2 "Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto n.12 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati", come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Casciana Terme Lari, il 27/02/2019.

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO

Secondo il R.U. vigente dell'istituto Comune di Lari, il manufatto, ricade nell'U.T.O.E. di Perignano zona industriale, in zona D2 "Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto n.12 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati", come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Casciana Terme Lari, il 27/02/2019.

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SOTTOBOSCO**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il manufatto è stato realizzato in forza di Concessione n.24/1980 (Pratica n.2642 del 1980).
La richiesta di Concessione fu formulata dal padre DELLA Sig.ra .

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Da sopralluogo eseguito risultano le seguenti opere in difformità all'ultimo titolo abilitativo in atti (Concessione n.24/1980):

- 1) Modifiche interne (presenza di locale bagno-w.c. e caminetto);
- 2) Diverse altezze;
- 3) Modeste modifiche prospettiche.

Tali difformità possono essere regolarizzate mediante lo strumento della sanatoria, ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 9



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto appartiene a:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: _____
Via Livornese est 9
56035 - Casciana Terme Lari (Pisa)

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

- (Proprietà 1/1)

Il titolare del bene è il coniuge dell'esecutato, il Sig. Favilli Valente, il quale è intestatario ed unico proprietario dell'intero fabbricato sin dalla sua costruzione.

(nota di trascrizione allegata - Reg. generale n.15443- registro particolare n.10462, Atto notaio Scatena Salerno Mauro, del 06/09/2018) - Dati relativi alla convenzione: Atto tra vivi - Costituzione di vincolo di beni conferiti in trust.

CONFINI

L'appartamento inserito in edificio pluriuso (abitazione, magazzino e laboratorio), è stato realizzato in forza di Nulla Osta in variante del 18/07/1968, rilasciato allo stesso attuale proprietario (_____).

Confina a est con via livornese est, a nord con proprietà _____ e al sud con _____



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	115,50 mq	1,00	115,50 mq	3,00 m	T-1°
Terrazza	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	Primo
Veranda	42,00 mq	42,00 mq	0,68	28,35 mq	2,60 m	
Corte a comune	885,00 mq	885,00 mq	0,03	22,13 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				168,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				168,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/2014 al 26/03/2019		Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 641, Sub. 6 Categoria A2 Cl. 2, Cons. 7,5 Rendita € 639,12 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	641	6		A2	2	7,5		639,12	T-1	

Corrispondenza catastale

Non vi è perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti, che dovrà quindi essere aggiornata.

Le principali difformità riscontrate sono:

- arretramento porta d'ingresso al piano terra;
- errata rappresentazione della porta d'ingresso al locale bagno-wc.;
- errata rappresentazione grafica della veranda.


STATO CONSERVATIVO

Da un esame di tipo visivo l'immobile è in buono stato manutentivo.


SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Complessivamente l'unità immobiliare, da un esame di tipo visivo è in buon stato di conservazione.

Trattasi di appartamento per civile abitazione articolato su due piani fuori terra, facente parte di complesso immobiliare ad uso promiscuo con struttura portante in muratura.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno.

L'alloggio è dotato di impianto elettrico, idro-sanitario e impianto di riscaldamento.

Il pavimento e i rivestimenti sono in ceramica e le tramezzature interne ed esterne sono intonacate con intonaco del tipo civile.


STATO DI OCCUPAZIONE

Risulta occupato dal proprietario Sig. _____ e da sua moglie _____ (titolare dell'impresa individuale _____)





PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/1968		Costruzione (Nulla Osta rilasciato dal Comune di Lari)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'intero fabbricato, di cui fa parte anche l'unità immobiliare oggetto della presente stima è stato costruito in forza di Nulla Osta in variante del 1968, tale richiesta di Concessione Edilizia fu formalizzata dallo stesso attuale proprietario, il Sig. :

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 26/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo di beni conferiti in trust**

Trascritto a Pisa il 06/08/2018

Reg. gen. 15443 - Reg. part. 10462

Quota: 1/1

A favore di:

Contro:

Note: I componenti della sig.ra' _____, titolare dell'impresa individuale denominata ' _____, ciascuno per quanto di stretta

spettanza, hanno messo a disposizione del piano di concordato preventivo, ai fini di una sua migliore riuscita, i beni immobili di loro proprietà, posti rispettivamente nel Comune di Casciana Terme Lari (_____), edificio promiscuo e nel Comune di Pontedera, Loc. Montecastello (_____), appartamento per civile abitazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'estratto del Regolamento Urbanistico, si rileva che l'immobile ricade in Zona D1 (aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale) - zone omogenee Perignano Casine Spinelli.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'edificio ad uso promiscuo, di cui fa parte l'appartamento, di cui il laboratorio fa parte è stato realizzato in forza di Concessione (Nulla osta in variante del 18/07/1968).

Con Concessione n.10/88 (Pratica n.4335 del 1988) è stata autorizzata la realizzazione della tettoia a copertura della terrazza, ultima pratica edilizia relativa a questa unità immobiliare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i titoli abilitativi in atti.

Tali difformità sono sanabili mediante lo strumento dell'Accertamento di Conformità in Sanatoria, art.209 della L.R.T. n.65/2014.

Le principali difformità riscontrate sono le seguenti:

- arretramento porta d'ingresso al piano terra;
- errata rappresentazione della porta d'ingresso al locale bagno-wc.;
- errata rappresentazione grafica della veranda.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7
- **Bene N° 8** - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST 7

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



BENE N° 8 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST 7

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

**TITOLARITÀ****BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST 7**

L'unità immobiliare in oggetto appartiene a:

- [Redacted] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [Redacted]
Via Livornese est 9
56035 - Casciana Terme Lari (Pisa)

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

- [Redacted] (Proprietà 1/1)

Il titolare del bene è il coniuge dell'esecutato, il Sig. [Redacted], il quale è intestatario ed unico proprietario dell'intero fabbricato sin dalla sua costruzione.

BENE N° 8 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST 7

L'unità immobiliare in oggetto appartiene a:

- [Redacted] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [Redacted]
Via Livornese est 9
56035 - Casciana Terme Lari (Pisa)

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

- [Redacted] (Proprietà 1/1)

Il titolare del bene è il coniuge dell'esecutato, il Sig. [Redacted], il quale è intestatario ed unico proprietario dell'intero fabbricato sin dalla sua costruzione.



CONFINI**BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST 7**

Il laboratorio, è inserito al piano terra di edificio isolato ad uso promiscuo, confina a est con via livornese est, a nord con proprietà e al sud con

**BENE N° 8 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST 7**

Il laboratorio, è inserito al piano terra di edificio isolato ad uso promiscuo, confina a est con via livornese est, a nord con proprietà e al sud con

**CONSISTENZA****BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST 7**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio, uffici e locale w.c.	100,00 mq	110,50 mq	1,00	110,50 mq	0,00 m	
Resede a comune	440,00 mq	440,00 mq	0,10	44,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				154,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				154,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il resede a comune, che si estende per una superficie di circa 880 mq, si attribuisce al 50% alla porzione di laboratorio identificato con il sub.3 (parte originale) e per l'altro 50% alla porzione di laboratorio identificato con il sub.4 (ampliamento legittimato Concessione Edilizia in Sanatoria), in quanto di fatto costituiscono un'unica unità immobiliare.



BENE N° 8 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	83,00 mq	88,50 mq	1,00	88,50 mq	0,00 m	
Resede a comune	440,00 mq	440,00 mq	0,10	44,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				132,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il resede a comune, che si estende per una superficie di circa 880 mq, si attribuisce al 50% alla porzione di laboratorio identificato con il sub.3 e per l'altro 50% alla porzione di laboratorio identificato con il sub.4,), in quanto di fatto costituiscono un'unica unità immobiliare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST 7**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/2014 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 641, Sub. 3 Categoria C3 C.U. Cons. 87 Superficie catastale 97 Rendita € 449,32 Piano Terra

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 8 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/2014 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 641, Sub. 4 Categoria C3 Cl.U, Cons. 90 Superficie catastale 97 Rendita € 464,81 Piano Terra

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST 7

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	15	641	3		C3	U	87	97	449,32	Terra		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, è necessario pertanto aggiornarla. Non è rappresentato l'ufficio, il vano caldaia le porte non risultano posizionate correttamente.

BENE N° 8 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST 7

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	15	641	4		C3	U	90	97	464,81	Terra		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Le difformità riscontrate sono:

- assenza di tramezzature interne;
- assenza di magazzino ad esso connesso posto sulla corte a comune, lato ovest.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST 7**

Da un esame di tipo visivo, lo stato di conservazione risulta buono.

BENE N° 8 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST 7

Lo stato conservativo, da un indagine di tipo visiva, risulta buono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST 7**

Non risultano censi, livelli o usi civici.

BENE N° 8 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST 7

Non risultano censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST 7**

Trattasi di porzione di più ampio edificio due piani fuori terra, con struttura portante in muratura. L'unità immobiliare (laboratorio) in oggetto è posto al piano terra, presenta pareti intonacate, pavimenti e rivestimenti in ceramica. Il tutto in buon stato di conservazione. Sono presenti l'impianto elettrico ed idro-sanitario.

BENE N° 8 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST 7

La porzione di laboratorio in oggetto, connesso con l'altra porzione (identificato con il sub.3), è realizzato con struttura portante in acciaio e tamponature in laterizio. L'infisso esterno è in vetro e alluminio, gli infissi interni in legno. La pavimentazione è in ceramica. Il tutto, da un esame di tipo visivo, è in buono stato conservativo. E' presente l'impianto elettrico.



STATO DI OCCUPAZIONE**BENI N° 7 E N°8- LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST 7**

Gli immobili, identificati catastalmente nel foglio 15, particella 641, sub. 3 e 4, di fatto costituiscono un'unica unità funzionale (laboratorio/uffici/w.c.) risultano occupati da terzi con contratto di locazione non opponibile (allegato)

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/09/2018
- Scadenza contratto: 23/09/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST 7**

L'intero fabbricato, di cui fa parte anche l'unità immobiliare oggetto della presente stima è stato costruito in forza di Nulla Osta in variante del 1968, tale richiesta di Concessione Edilizia fu formalizzata dallo stesso attuale proprietario, il Sig. Favilli Valente.

BENE N° 8 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST 7

L'intero fabbricato, di cui fa parte anche l'unità immobiliare oggetto della presente stima è stato costruito in forza di Nulla Osta in variante del 1968, tale richiesta di Concessione Edilizia fu formalizzata dallo stesso attuale proprietario, il Sig. Favilli Valente.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST 7**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 26/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **Costituzione di vincolo di beni conferiti in trust**

Trascritto a Cascina (PI) il 06/08/2018

Reg. gen. 15443 - Reg. part. 10462

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: I componenti della sig.ra [redacted], titolare dell'impresa individuale denominata [redacted], i signori [redacted], ciascuno per quanto di stretta spettanza, hanno messo a disposizione del piano di concordato preventivo, ai fini di una sua migliore riuscita, i beni immobili di loro proprietà, posti rispettivamente nel Comune di Casciana Terme Lari ([redacted]), edificio promiscuo e nel Comune di Pontedera, Loc. Montecastello ([redacted]), appartamento per civile abitazione.

BENE N° 8 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST 7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 26/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **Costituzione di vincolo di beni conferiti in trust**

Trascritto a Cascina (Pisa) il 09/08/2018

Reg. gen. 15443 - Reg. part. 10462

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: I componenti della sig.ra [redacted], titolare dell'impresa individuale denominata [redacted], i signori [redacted], ciascuno per quanto di stretta spettanza, hanno messo a disposizione del piano di concordato preventivo, ai fini di una sua migliore riuscita, i beni immobili di loro proprietà, posti rispettivamente nel Comune di Casciana Terme Lari ([redacted]), edificio promiscuo e nel Comune di Pontedera, Loc. Montecastello ([redacted]), appartamento per civile abitazione.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST 7

Dall'estratto del Regolamento Urbanistico, si rileva che l'immobile ricade in Zona D1 (aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale) - zone omogenee Perignano Casine Spinelli.

BENE N° 8 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST 7

Dall'estratto del Regolamento Urbanistico, si rileva che l'immobile ricade in Zona D1 (aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale) - zone omogenee Perignano Casine Spinelli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST 7

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

L'edificio ad uso promiscuo di cui il laboratorio fa parte è stato realizzato in forza di Concessione (Nulla osta in variante del 18/07/1968).

L'ultima pratica in atti è la Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art.13 L.47/85 del 29/01/2002.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima pratica edilizia in atti (Concessione Edilizia in Sanatoria del 2002).

BENE N° 8 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST 7

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

L'ultima pratica in atti è la Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art.13 L.47/85 del 29/01/2002, con ultimazione dei lavori in variante del 06/05/2003 e attestazione di abitabilità/agibilità del 17/10/2003.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima pratica edilizia in atti.

Le difformità riscontrate sono:

- assenza di tramezzature interne, presenti invece nella Concessione Edilizia in Sanatoria;
- assenza di locale magazzino, posto sul lato ovest della corte a comune, presente invece nella Concessione Edilizia in Sanatoria.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto appartiene a:

- 1 (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Via Livornese est 9
56035 - Casciana Terme Lari (Pisa)

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

- (Proprietà 1/1)

Il titolare del bene è il coniuge dell'esecutato, il Sig. I proprietario dell'intero fabbricato sin dalla sua costruzione.

il quale è intestatario ed unico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

Il magazzino, è inserito al piano terra di edificio isolato ad uso promiscuo che confina a est con via livornese est, a nord con proprietà e al sud con l

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	22,00 mq	26,00 mq	1,00	26,00 mq	3,15 m	
Resede a comune	885,00 mq	885,00 mq	0,03	22,13 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				48,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/2014 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 641, Sub. 5 Categoria C2 Cl.U. Cons. 22 Superficie catastale 26 Rendita € 102,26 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	641	5		C2	U	22	26	102,26	Terra	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

**STATO CONSERVATIVO**

Da un esame di tipo visivo il bene risulta in buono stato conservativo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, censo, livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di porzione di più ampio edificio due piani fuori terra, con struttura portante in muratura. L'unità immobiliare (magazzino) in oggetto è posto al piano terra, presenta pareti intonacate, pavimenti in ceramica e infisso in ferro. Il tutto in buon stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Risulta occupato dal proprietario Sig. Favilli Valente e sua moglie Sig.ra Tosi Bruna (titolare dell'impresa individuale T.B. Favilli di Tosi Bruna).

PROVENIENZE VENTENNALI

L'intero fabbricato, di cui fa parte anche l'unità immobiliare oggetto della presente stima è stato costruito in forza di Nulla Osta in variante del 1968, tale richiesta di Concessione Edilizia fu formalizzata dallo stesso attuale proprietario, il Sig. Favilli Valente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 26/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo di beni conferiti in trust**

Trascritto a Cascina (PI) il 09/08/2018

Reg. gen. 15443 - Reg. part. 10462

Quota: 1/1

A favore di 1



Contro

Note: I componenti della sig.ra' _____, titolare dell'impresa individuale denominata ' _____, i signori _____, ciascuno per quanto di stretta spettanza, hanno messo a disposizione del piano di concordato preventivo, ai fini di una sua migliore riuscita, i beni immobili di loro proprietà, posti rispettivamente nel Comune di Casciana Terme Lari (_____), edificio promiscuo e nel Comune di Pontedera, Loc. Montecastello (_____), appartamento per civile abitazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'estratto del Regolamento Urbanistico, si rileva che l'immobile ricade in Zona D1 (aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale) - zone omogenee Perignano Casine Spinelli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio ad uso promiscuo, di cui fa parte l'appartamento, di cui il magazzino fa parte è stato realizzato in forza di Concessione (Nulla osta in variante del 18/07/1968).

L'ultima pratica edilizia relativa alla formazione del magazzino è il Permesso di Costruzione in variante in corso d'opera (Pratica edilizia n.1852 anno 99/76).

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Matteotti 19- Loc. Montecastello

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile è di proprietà:

- _____ (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Via Matteotti 19
56025 - Pontedera (Pisa)

CONFINI

Confina ad est con beni _____, a nord e a sud beni l _____, beni l _____, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,90 mq	66,80 mq	1,00	66,80 mq	0,00 m	
Abitazione	31,50 mq	37,80 mq	1,00	37,80 mq	0,00 m	Secondo
Locale cantina annesso all'abitazione	18,00 mq	22,50 mq	0,50	11,25 mq	0,00 m	Seminterrato
Terrazzo	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	Primo
Balcone	3,50 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	Primo
Terrazza	17,30 mq	17,30 mq	0,25	4,33 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				124,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,81 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/1990 al 18/06/2014		Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 117 e 119, Sub. 4 e 8 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 178,95 Piano T-1-2
Dal 18/06/2014 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 117 e 119, Sub. 4 e 8 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 355,06

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	117 e 119	4 e 8		A4	4	5,5		355,06		

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

STATO CONSERVATIVO

Da un esame di tipo visivo l'immobile è in discreto stato conservativo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è inserito in storico edificio con struttura portante in muratura.
 Gli orizzontamenti sono costituiti da solai con struttura portante in legno.
 Gli infissi, interi ed esterno sono in legno.
 I pavimenti sono in cotto e i rivestimenti in ceramica.
 L'immobile è dotato di impianto elettrico, idro-sanitario e di riscaldamento.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal proprietario Sig.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1990 al 26/03/2019		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Grazia Boggioni		70553	5545
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	01/03/1990	2128	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pontedera	21/02/1990				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 26/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 11/09/2018
Reg. gen. 16432 - Reg. part. 2992
A favore di Banca di Pescia e Cascina, Credito Cooperativo Soc. Coop.
Contro
Capitale: € 221.726,24
Rogante: Tribunale di Pisa
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 20/09/2018
Reg. gen. 16830 - Reg. part. 3068
A favore di BANCA POPOLARE DI LAJATICO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
Contro
Capitale: € 89.528,22
- **Atto giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a La Spezia il 16/11/2018
Reg. gen. 8 - Reg. part. 1
A favore di UNIPOL BANCA S.P.A.
Contro
Capitale: € 66.613,22

Trascrizioni

- **Atto di acquisto**
Trascritto a Pisa il 01/03/1990
Reg. gen. 624 - Reg. part. 2965
A favore di :
- **Atto tra vivi**
Trascritto a Cascina (PI) il 06/08/2018
Reg. gen. 15443 - Reg. part. 10462
Quota: 1/1
A favore di :
Contro
- **Atto giudiziario**
Trascritto a Pisa il 08/11/2018
Reg. gen. 21536 - Reg. part. 14443
A favore di BANCA DI PISA E FORNACETTE CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA'
COOPERATIVA PER AZIONI
Contro
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Pisa il 05/03/2019
Reg. gen. 5438 - Reg. part. 3767
A favore di Banca di Pescia e Cascina, Credito Cooperativo Soc. Coop.
Contro J



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile nel R.U. del comune di Pontedera, ricade in sottozona A1 "Insediamenti di particolare valore storico, architettonico, urbanistico o ambientale".



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'ultima pratica edilizia significativa relativa all'immobile in oggetto è una D.I.A.n.331 del 03/06/1998. In data 28/01/2014, è stata inoltrata una rettifica dallo stesso tecnico che eseguì la sopradetta D.I.A., al fine di rendere giusta la rappresentazione grafica dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima pratica edilizia presentata.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1 - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 3**
 Trattasi di porzione di un più ampio fabbricato ad uso artigianale compreso nella zona industriale-artigianale-commerciale di Perignano. Catastralmente è identificato al foglio 15, particella 645, sub.8, graffato con la particella 1772 (ente urbano). Si articola su un unico piano fuori terra e si sviluppa per circa 902 mq, composto da un unico ampio vano oltre ad un piccolo ripostiglio, due locali uffici/archivio, disimpegno, con annessi sul lato nord due piccoli corpi di fabbrica adibiti in parte a locale servizi igienici e in parte a locali ripostiglio, locali tecnici (motopompa ed elettropompe per impianto antincendio) e una cabina elettrica in disuso. La porzione di fabbricato in oggetto è corredata, in proprietà esclusiva, di un resede di terreno situato lungo a est, nord e ovest, per un totale di circa 1740 mq. di superficie.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 645, Sub. 8, Categoria D7, Graffato 1772
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 457.907,00 arrotondato a 458.000,00 euro. Il valore unitario è stato ricavato dai dati del secondo semestre 2018 relativo alla Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, relativo al Comune di Casciana Terme Lari, zona suburbana di Perignano, destinazione produttiva.
 Nel caso in oggetto è stato considerato il valore medio.
 Considerando inoltre l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene di dover applicare una riduzione sul valore di mercato del bene pari al 10% (compreso il costo per la rimozione della copertura esterna lato nord).
 Pertanto il valore unitario risulta pari a 463,50 euro/mq ($515 \text{ euro/mq} \times 0,90 = 463,50 \text{ euro/mq}$) arrotondato a 463,00 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 3	989,00 mq	463,00 €/mq	€ 457.907,00	100,00	€ 457.907,00
Valore di stima:					€ 457.907,00

Il valore di stima del **Lotto n.1** (Bene n.1) risulta pari a € 457.907,00 arrotondato a **€ 458.000,00**.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco

Trattasi di terreno costituito identificato al catasto terreni nel foglio 16, particella 60, qualità seminativo arboreo. Come da Certificato di destinazione Urbanistica (allegato), rilasciato dal Comune di Casciana Terme Lari in data 27/02/2019, il terreno ricade secondo il R.U.nell'U.T.O.E. di Perignano zona industriale, in zona D2 "Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto n.12 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati". Ai sensi dell'art. 105 della L.R.T. 65/2014 per tali aree è intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria ai sensi dei commi 10 e 11 dell'art.95 della stessa Legge. Sulla particella 60 è presente un manufatto con struttura prefabbricata (Bene n.5), legittimamente autorizzata con Concessione n.24 del 21/04/1980, che necessita comunque di essere regolarizzato ai sensi della L.R.T. n.65/2014 ("Accertamento di Conformità in Sanatoria" per difformità rispetto al progetto autorizzato"). Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 60, Qualità Seminativo arborato.

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

Valore di stima del bene: € 15.408,00 (esclusa la superficie occupata dal laboratorio, identificato e stimato come Bene n.5). Secondo il R.U. vigente dell'istinto Comune di Lari, il terreno in oggetto, ricade nell'U.T.O.E. di Perignano zona industriale, in zona D2 "Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto n.12 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati".

Ai sensi dell'art. 105 della L.R.T. 65/2014 per tali aree è intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria ai sensi dei commi 10 e 11 dell'art.95 della stessa Legge.

Essendo il Piano Strutturale ancora vigente, nonostante la decadenza temporale della disciplina pianificatoria ai sensi della sopradetta Legge, non si ritiene opportuno applicare i valori di stima di tale terreno secondo i valori agricoli medi - VAM 2017 come da tabella della "Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Pisa", secondo le varie tipologie di coltura presente.

Ciò premesso, il valore unitario è stato ricavato facendo riferimento alla Delibera della Giunta Comunale n.131 del 29/11/2013 che aveva per oggetto la determinazione del valore medio delle aree fabbricabili del territorio comunale ai fini I.M.U. (allegata).

Pertanto si attribuisce il valore medio tra quelli proposti pari a 24,00 euro/mq.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco

Trattasi di terreno identificato nel foglio 16, particella 61, al catasto terreni. Secondo il R.U. vigente dell'istinto Comune di Lari, ricade nell'U.T.O.E. di Perignano zona industriale, in zona D2 "Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto n.12 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati", come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Casciana Terme Lari, il 27/02/2019. Ai sensi dell'art. 105 della L.R.T. 65/2014 per tali aree è intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria ai sensi dei commi 10 e 11 dell'art.95 della stessa Legge. Su tale particella è presente una baracca in lamiera poggiata su soletta in cemento, da rimuovere.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 61, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 950,00

Secondo il R.U. vigente dell'istinto Comune di Lari, il terreno in oggetto, ricade nell'U.T.O.E. di Perignano zona industriale, in zona D2 "Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto n.12 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati".

Ai sensi dell'art. 105 della L.R.T. 65/2014 per tali aree è intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria ai sensi dei commi 10 e 11 dell'art.95 della stessa Legge.

Essendo il Piano Strutturale ancora vigente, nonostante la decadenza temporale della disciplina pianificatoria ai sensi della sopradetta Legge, non si ritiene opportuno applicare i valori di stima di tale terreno secondo i valori agricoli medi - VAM 2017 come da tabella della "Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Pisa", secondo per le varie tipologie di coltura presente.

Ciò premesso, il valore unitario è stato ricavato facendo riferimento alla Delibera della Giunta Comunale n.131 del 29/11/2013 che aveva per oggetto la determinazione del valore medio delle aree fabbricabili del territorio comunale ai fini I.M.U. (allegata).

Pertanto si attribuisce il valore medio tra quelli proposti pari a 24,00 euro/mq.

Si stima che il costo per la rimozione di baracca in lamiera con sottostante soletta in cemento, sia pari a circa 1200,00 euro (pari a circa il 55% del valore del terreno), per cui il valore unitario risulta pari a 10,00 euro/mq. ($24,00 \text{ €/mq} \times 0,45 = 10,80 \text{ €/mq}$, arrotondato a 10,00 €/mq).

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco

Trattasi di terreno inserito nel foglio 16, particella 117 al catasto terreni. Secondo il R.U. vigente dell'istituto Comune di Lari, ricade nell'U.T.O.E. di Perignano zona industriale, in zona D2 "Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto n.12 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati". Ai sensi dell'art. 105 della L.R.T. 65/2014 per tali aree è intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria ai sensi dei commi 10 e 11 dell'art.95 della stessa Legge.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 117, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 16.800,00

Secondo il R.U. vigente dell'istituto Comune di Lari, il terreno in oggetto, ricade nell'U.T.O.E. di Perignano zona industriale, in zona D2 "Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto n.12 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati".

Ai sensi dell'art. 105 della L.R.T. 65/2014 per tali aree è intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria ai sensi dei commi 10 e 11 dell'art.95 della stessa Legge.

Essendo il Piano Strutturale ancora vigente, nonostante la decadenza temporale della disciplina pianificatoria ai sensi della sopradetta Legge, non si ritiene opportuno applicare i valori di stima di tale terreno secondo i valori agricoli medi - VAM 2017 come da tabella della "Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Pisa", secondo per le varie tipologie di coltura presente.

Ciò premesso, il valore unitario è stato ricavato facendo riferimento alla Delibera della Giunta Comunale n.131 del 29/11/2013 che aveva per oggetto la determinazione del valore medio delle aree fabbricabili del territorio comunale ai fini I.M.U. (allegata).

Pertanto si attribuisce il valore medio tra quelli proposti pari a 24,00 euro/mq.

- **Bene N° 5** - Laboratorio artigianale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco

Trattasi di manufatto ad uso artigianale, su un unico piano, con unico accesso lato est. Internamente è articolato in un unico ambiente con locale bagno-w.c. e caminetto in muratura posto sull'angolo tra la parete est e quella posta a sud. Il manufatto con struttura prefabbricata in cemento, è stato realizzato in forza di Concessione n.24/1980.

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

Valore di stima del bene: € 10.080,00

Il valore unitario è stato ricavato dai dati del secondo semestre 2018 relativi alla Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, relativo al Comune di Casciana Terme Lari, zona suburbana di Perignano, destinazione produttiva.

Nel caso in oggetto è stato considerato il valore medio detratto degli oneri necessari per sanare il manufatto.

Considerando gli oneri comunali e professionali per sanare il manufatto mediante Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi della L.R.T. 65/2014 e successivo accampionamento e denuncia dello stesso presso l'Agenzia del Territorio, per un costo complessivo stimato in circa 4.300,00 euro, si ritiene di dover applicare una riduzione sul valore medio di mercato del bene pari al 30%.

Pertanto il valore unitario risulta pari a 360,00 euro/mq ($515 \text{ euro/mq} \times 0,70 = 360,50 \text{ euro/mq}$) arrotondato a 360,00 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco	642,00 mq	24,00 €/mq	€ 15.408,00	100,00	€ 15.408,00
Bene N° 3 - Terreno Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco	95,00 mq	10,00 €/mq	€ 950,00	100,00	€ 950,00
Bene N° 4 - Terreno Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco	700,00 mq	24,00 €/mq	€ 16.800,00	100,00	€ 16.800,00
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco	28,00 mq	360,00 €/mq	€ 10.080,00	100,00	€ 10.080,00
Valore di stima:					€ 43.238,00

Il valore di stima del **Lotto n.2** (Beni n.2/3/4/5) risulta pari a € 43.238,00 arrotondato a **€ 43.000,00**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

- Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 9

Trattasi di appartamento per civile abitazione, facente parte di complesso immobiliare ad uso promiscuo. Si accede all'alloggio da ingresso autonomo dal piano terra, mediante vano scala, con ripostiglio a quota intermedia. Internamente l'alloggio si articola in ingresso-disimpegno, cucina dalla quale si accede a veranda, soggiorno con accesso a balcone, disimpegno, tre camere matrimoniali e locale bagno-wc. Si accede all'unità immobiliare da corte comune, tangente via Livornese est.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 641, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 196.156,18, arrotondato a € 196.000,00.

Il valore unitario è stato ricavato dai dati del secondo semestre 2018 relativo alla Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, relativo al Comune di Casciana Terme Lari, zona suburbana di Perignano, destinazione civile abitazione.

Nel caso in oggetto è stato considerato il valore massimo (1325 euro/mq), ridotto del 12%.

Considerando l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene di dover applicare una riduzione sul valore di mercato del bene pari al 10%.

Un'ulteriore riduzione è stata infine applicata tenuto conto dei costi di regolarizzazione edilizio-urbanistica mediante lo strumento dell'Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014 e per l'aggiornamento catastale.

Si stimano infatti tali prestazioni professionali ed oneri sia comunali che catastali in 4500,00 euro pari a circa il 2% del valore complessivo.

La riduzione totale sul prezzo unitario quindi è pari al 12%.

Pertanto il valore unitario risulta pari a 1325,00 euro/mq (1325,00 euro/mq x 0,88 = 1166,00 euro/mq).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 9	168,23 mq	1.166,00 €/mq	€ 196.156,18	100,00	€ 196.156,18
Valore di stima:					€ 196.156,18

Il valore di stima del **Lotto n.3** (Bene n.6) risulta pari a € 196.156,18 arrotondato a **€ 196.000,00**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4



- Bene N° 7** - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7
 Trattasi di porzione di laboratorio artigianale, identificato al catasto fabbricati, al foglio 15, particella 641, sub.3, posto al piano terra di edificio più ampio. Internamente è articolato da locale laboratorio, uffici, disimpegno e locale w.c. Mediante vano porta è in comunicazione con altro vano laboratorio (ampliamento dello stesso, identificato con il sub.4, facente parte dello stesso lotto).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 641, Sub. 3, Categoria C3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 86.211,00
 Il valore unitario è stato ricavato dai dati del secondo semestre 2018 relativo alla Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, relativo al Comune di Casciana Terme Lari, zona suburbana di Perignano, destinazione produttiva.
 Nel caso in oggetto è stato considerato il valore massimo (620 euro/mq).
 Considerando l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene di dover applicare una riduzione sul valore di mercato del bene pari al 10% (compreso il costo per l'aggiornamento catastale stimato in circa 400 euro).
 Da cui il prezzo unitario risulta pari a 558,00 euro (620,00 euro x 0,9 = 558,00 euro).
- Bene N° 8** - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7
 Trattasi di porzione di laboratorio artigianale, identificato al catasto fabbricati, al foglio 15, particella 641, sub.4, posto al piano terra di edificio più ampio. Internamente è articolato da un unico locale laboratorio, al quale si accede esternamente da vano porta posto a ovest, internamente mediante due vano porta si collega con l'altra porzione di laboratorio identificato con il sub.3, facente parte dello stesso lotto.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 641, Sub. 4, Categoria C3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 69.827,50
 Il valore unitario è stato ricavato dai dati del secondo semestre 2018 relativo alla Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, relativo al Comune di Casciana Terme Lari, zona suburbana di Perignano, destinazione produttiva.
 Nel caso in oggetto è stato considerato il valore massimo (620 euro/mq), ridotto del 15%.
 Considerando l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene di dover applicare una riduzione sul valore di mercato del bene pari al 10%.
 Un'ulteriore riduzione è stata infine applicata tenuto conto dei costi di regolarizzazione edilizio-urbanistica mediante lo strumento dell'Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014 e per l'aggiornamento catastale.
 Si stimano infatti tali prestazioni professionali ed oneri sia comunali che catastali in 4500,00 euro pari a circa il 5% del valore complessivo.
 La riduzione totale sul prezzo unitario quindi è pari al 15%.
 Pertanto il valore unitario risulta pari a 527,00 euro/mq (620 euro/mq x 0,85 = 527,00 euro/mq).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Laboratorio Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7	154,50 mq	558,00 €/mq	€ 86.211,00	100,00	€ 86.211,00
Bene N° 8 - Laboratorio Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7	132,50 mq	527,00 €/mq	€ 69.827,50	100,00	€ 69.827,50
Valore di stima:					€ 156.038,50

Il valore di stima del **Lotto n.4** (Beni n.7 e 8) risulta pari a € 156.038,50 arrotondato a € **156.000,00**.

LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 111

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 641, Sub. 5, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 29.022,39, arrotondato a € 29.000,00.

Il valore unitario è stato ricavato dai dati del secondo semestre 2018 relativo alla Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, relativo al Comune di Casciana Terme Lari, zona suburbana di Perignano, destinazione residenziale - tipologia box.

Nel caso in oggetto è stato considerato il valore minimo (670 euro/mq).

Considerando l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene di dover applicare una riduzione sul valore di mercato del bene pari al 10%.

Pertanto il valore unitario risulta pari a 603,00 euro/mq ($670 \text{ euro/mq} \times 0,90 = 603,00 \text{ euro/mq}$).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Magazzino Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est	48,13 mq	603,00 €/mq	€ 29.022,39	100,00	€ 29.022,39
Valore di stima:					€ 29.022,39

Il valore di stima del **Lotto n.5** (Bene n.9) risulta pari a € 29.022,39 arrotondato a € **29.000,00**.

LOTTO 6

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Matteotti 19

Trattasi di porzione di fabbricato storico, costituito da un appartamento per civile abitazione composto al piano semiinterrato da locale cantina cui si accede mediante corridoio a comune con altri e rampa di scala esclusiva. Si accede al piano primo, mediante vano porta che affaccia sullo stesso corridoio e mediante vano scala. Internamente l'alloggio al piano primo si articola in ingresso-soggiorno, cucina, terrazza sul lato nord, piccolo balcone lato est, disimpegno, camera e locale bagno-w.c. Al piano secondo cui si accede mediante rampa di scala interna, troviamo un'altra camera, bagno-w.c. e terrazza sovrastante la cucina posto al piano sottostante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 117 e 119, Sub. 4 e 8, Categoria A4.
Valore di stima del bene: € 154.140,35

Il valore unitario è stato ricavato dai dati del secondo semestre 2018 relativo alla Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, relativo al Comune di Pontedera, zona suburbana di Montecastello, Treggiaia, I Fabbri, destinazione residenziale - civile abitazione.

Nel caso in oggetto è stato considerato il valore medio.

Considerando inoltre l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto si ritiene di dover applicare una riduzione sul valore di mercato del bene pari al 10%.

Pertanto il valore unitario risulta pari a 1237,50 euro/mq ($1375,00 \text{ euro/mq} \times 0,90 = 1237,50 \text{ euro/mq}$) arrotondato a 1235,00 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Pontedera (PI) - Via Matteotti 19	124,81 mq	1.235,00 €/mq	€ 154.140,35	100,00	€ 154.140,35
				Valore di stima:	€ 154.140,35

Il valore di stima del **Lotto n.6** (Bene n.10) risulta pari a € 154.140,35 arrotondato a **€ 154.000,00**.

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO

Valore di stima complessivo (n.10 beni immobiliari, suddivisi in n. 6 Lotti): **€ 1.036.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pisa, li 28/03/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.
Ing. Tomei Tommaso

ELENCO ALLEGATI**ALLEGATI LOTTO n.1**

- ✓ N°1 Atto di provenienza capannone (notaio Gaudiano del 1999)
- ✓ N°1 Atto di provenienza particella 1772 (graffata con la 645) notaio Marinella del 2006
- ✓ N°1 Contratto di mutuo fondiario (anno 2007)
- ✓ N°1 Contratto di locazione porzione di capannone (registrato il 01/08/2018)
- ✓ N°1 Estratto del Regolamento Urbanistico (Comune di Casciana Terme Lari)
- ✓ N° 1 Elaborato planimetrico (aggiornamento al 05/02/2019)
- ✓ N°1 Elenco subalterni (aggiornamento al 05/02/2019)
- ✓ N°1 Planimetria catastale (aggiornamento al 05/02/2019)
- ✓ N°1 Visura storica particella 641 sub.8 (aggiornamento al 05/02/2019)
- ✓ N°1 Visura storica particella 1772 (graffata con la 645) - (aggiornamento al 14/03/2019)
- ✓ N°1 Ultima pratica edilizia in atti - D.I.A. n.134/2009
- ✓ N°1 Documentazione fotografica (aggiornamento al 19/02/2019).

**ALLEGATI LOTTO n.2**

- ✓ N°1 Atto di donazione immobili (notaio Martini del 1984)
- ✓ N°1 Estratto del Regolamento Urbanistico (Comune di Casciana Terme Lari)
- ✓ N°1 Estratto di mappa catastale (aggiornamento al 06/02/2019)
- ✓ N°1 Visura storica particella 60 (aggiornamento al 06/02/2019)
- ✓ N°1 Visura storica particella 61 (aggiornamento al 06/02/2019)
- ✓ N°1 Visura storica particella 117 (aggiornamento al 06/02/2019)
- ✓ N°1 Certificato di Destinazione Urbanistica (aggiornamento al 27/02/2019)
- ✓ N°1 Delibera di Giunta Comunale (aggiornamento al 29/11/2013)
- ✓ N°1 Ultima pratica edilizia in atti - Concessione n.24/1980 (laboratorio artigianale)
- ✓ N°1 Documentazione fotografica (aggiornamento al 12/03/2019)



ALLEGATI LOTTO n.3

- ✓ N°1 Estratto del Regolamento Urbanistico del Comune di Casciana Terme Lari
- ✓ N°1 Estratto di mappa catastale (aggiornamento al 06/02/2019)
- ✓ N°1 Visura storica particella 641, sub.6 (aggiornamento al 06/02/2019)
- ✓ N°1 Planimetria catastale particella 641, sub.6 (aggiornamento al 06/02/2019)
- ✓ N°1 Prima Concessione per realizzazione fabbricato promiscuo: Nulla Osta in variante del 18/07/1968
- ✓ N°1 Ultima pratica edilizia in atti: Concessione n.10 del 16/04/1988
- ✓ N°1 Documentazione fotografica (aggiornamento al 19/02/2019)

ALLEGATI LOTTO n.4

- ✓ N°1 Contratto di locazione (registrato il 28/09/2018)
- ✓ N°1 Visura storica particella 641 sub.3 (aggiornamento al 06/02/2019)
- ✓ N°1 Visura storica particella 641 sub.4 (aggiornamento al 25/03/2019)
- ✓ N°1 Planimetria catastale particella 641, sub.3 (aggiornamento al 06/02/2019)
- ✓ N°1 Planimetria catastale particella 641, sub.4 (aggiornamento al 06/03/2019)
- ✓ N°1 Ultima pratica edilizia in atti: Concessione Edilizia in Sanatoria del 29/01/2002
- ✓ N°1 Documentazione fotografica (aggiornamento al 19/02/2019)

ALLEGATI LOTTO n.5

- ✓ N°1 Visura storica particella 641, sub.5 (aggiornamento al 06/02/2019)
- ✓ N°1 Planimetria catastale particella 641, sub.5 (aggiornamento al 06/02/2019)
- ✓ N°1 Documentazione fotografica (aggiornamento al 19/02/2019)

ALLEGATI LOTTO n.5

- ✓ N°1 Atto di provenienza notaio Boggioni del 1990
- ✓ N°1 Estratto del Regolamento Urbanistico del Comune di Pontedera
- ✓ N°1 Estratto di mappa catastale (aggiornamento al 06/02/2019)
- ✓ N°1 Visura storica particella 117 sub.4 (aggiornamento al 06/02/2019)
- ✓ N°1 Planimetria catastale particella 117 sub.4 (aggiornamento al 06/02/2019)
- ✓ N°1 Ultima pratica edilizia in atti: D.I.A. n.331 del 03/06/1998 e relative rettifica grafici mediante comunicazione e sostituzione dei grafici (Prot. 2438 del 28/01/2014)
- ✓ N°1 Documentazione fotografica (aggiornamento al 26/02/2019)
- ✓ N°1 Ispezione ipotecaria: Iscrizione del 18/09/2018 (aggiornamento al 26/03/2019)
- ✓ N°1 Ispezione ipotecaria: Iscrizione del 25/09/2018 (aggiornamento al 26/03/2019)
- ✓ N°1 Ispezione ipotecaria: Iscrizione del 02/01/2019 (aggiornamento al 26/03/2019)
- ✓ N°1 Ispezione ipotecaria: Trascrizione (a favore) del 1990 (aggiornamento al 26/03/2019)
- ✓ N°1 Ispezione ipotecaria: Trascrizione del 06/08/2018 - Costituzione del trust- (aggiornamento al 26/03/2019)
- ✓ N°1 Ispezione ipotecaria: Trascrizione del 29/11/2018 (aggiornamento al 26/03/2019)
- ✓ N°1 Ispezione ipotecaria: Trascrizione del 20/03/2019 (aggiornamento al 26/03/2019)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 3
 Trattasi di porzione di un più ampio fabbricato ad uso artigianale compreso nella zona industriale-artigianale-commerciale di Perignano. Catastralmente è identificato al foglio 15, particella 645, sub.8, graffato con la particella 1772 (ente urbano). Si articola su un unico piano fuori terra e si sviluppa per circa 902 mq, composto da un unico ampio vano oltre ad un piccolo ripostiglio, due locali ufficio/archivio, disimpegno, con annessi sul lato nord due piccoli corpi di fabbrica adibiti in parte a locale servizi igienici e in parte a locali ripostiglio, locali tecnici (motopompa ed elettropompe per impianto antincendio) e una cabina elettrica in disuso. La porzione di fabbricato in oggetto è corredata, in proprietà esclusiva, di un resede di terreno situato lungo i lati est, nord ed ovest, per un totale di circa 1740 mq. di superficie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 645, Sub. 8, Categoria D7, Graffato 1772 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'estratto del Regolamento Urbanistico, si rileva che l'immobile ricade in Zona D1 (aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale) - zone omogenee Perignano Casine Spinelli.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco
 Trattasi di terreno identificato al catasto terreni nel foglio 16, particella 60, qualità seminativo arboreo. Come da Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato), rilasciato dal Comune di Casciana Terme Lari in data 27/02/2019, il terreno ricade secondo il R.U. nell'U.T.O.E. di Perignano zona industriale, in zona D2 "Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto n.12 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati". Ai sensi dell'art. 105 della L.R.T. 65/2014 per tali aree è intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria ai sensi dei commi 10 e 11 dell'art.95 della stessa Legge. Sulla particella 60 è presente un manufatto con struttura prefabbricata, legittimamente autorizzata con Concessione n.24 del 21/04/1980, che necessita comunque di essere "sanato" ai sensi della L.R.T. n.65/2014 ("Accertamento di Conformità in Sanatoria" per difformità rispetto al progetto autorizzato"). Inoltre lo stesso manufatto dovrà essere denunciato presso l'Agenzia del Territorio (bene n.5)

Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 60, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come da Certificato di destinazione Urbanistica (allegato), rilasciato dal Comune di Casciana Terme Lari in data 27/02/2019, il terreno ricade secondo il R.U. nell'U.T.O.E. di Perignano zona industriale, in zona D2 "Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto n.12 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati". Ai sensi dell'art. 105 della L.R.T. 65/2014 per tali aree è intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria ai sensi dei commi 10 e 11 dell'art.95 della stessa Legge.



- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco
 Trattasi di terreno identificato nel foglio 16, particella 61, al catasto terreni. Secondo il R.U. vigente dell'istinto Comune di Lari, ricade nell'U.T.O.E. di Perignano zona industriale, in zona D2 "Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto n.12 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati", come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Casciana Terme Lari, il 27/02/2019. Ai sensi dell'art. 105 della L.R.T. 65/2014 per tali aree è intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria ai sensi dei commi 10 e 11 dell'art.95 della stessa Legge. Su tale particella è presente una baracca in lamiera (18 mq) poggiata su soletta in cemento, da rimuovere. Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 61, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il R.U. vigente dell'istinto Comune di Lari, ricade nell'U.T.O.E. di Perignano zona industriale, in zona D2 "Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto n.12 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati", come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Casciana Terme Lari, il 27/02/2019.
- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco
 Trattasi di terreno identificato nel foglio 16, particella 117 del catasto terreni. Secondo il R.U. vigente dell'istinto Comune di Lari, ricade nell'U.T.O.E. di Perignano zona industriale, in zona D2 "Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto n.12 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati". Ai sensi dell'art. 105 della L.R.T. 65/2014 per tali aree è intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria ai sensi dei commi 10 e 11 dell'art.95 della stessa Legge. Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 117, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il R.U. vigente dell'istinto Comune di Lari, ricade nell'U.T.O.E. di Perignano zona industriale, in zona D2 "Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto n.12 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati", come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Casciana Terme Lari, il 27/02/2019.
- Bene N° 5** - Laboratorio artigianale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco
 Trattasi di manufatto ad uso artigianale, su un unico piano, con unico accesso lato ovest. Internamente è articolato in un unico ambiente con locale bagno-w.c. e caminetto in muratura posto sull'angolo tra la parete est e quella posta a sud. Il manufatto con struttura prefabbricata in cemento, è stato realizzato in forza di Concessione n.24/1980. Il manufatto è edificato interamente su sedime della particella 60 (Bene n.3). L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il R.U. vigente dell'istinto Comune di Lari, il manufatto, ricade nell'U.T.O.E. di Perignano zona industriale, in zona D2 "Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto n.12 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati", come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Casciana Terme Lari, il 27/02/2019.



LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 9
Trattasi di appartamento per civile abitazione, facente parte di complesso immobiliare ad uso promiscuo. Si accede all'alloggio da ingresso autonomo dal piano terra, mediante vano scala, con ripostiglio a quota intermedia. Internamente l'alloggio si articola in ingresso-disimpegno, cucina dalla quale si accede a veranda, soggiorno con accesso a balcone, disimpegno, tre camere matrimoniali e locale bagno-wc. Si accede all'unità immobiliare da corte comune, tangente via Livornese est. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 641, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'estratto del Regolamento Urbanistico, si rileva che l'immobile ricade in Zona D1 (aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale) - zone omogenee Perignano Casine Spinelli.

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7
Trattasi di porzione di laboratorio artigianale, identificato al catasto fabbricati, al foglio 15, particella 641, sub.3, posto al piano terra di edificio promiscuo più ampio. Internamente è articolato da locale laboratorio, uffici, disimpegno e locale w.c. Mediante vano porta è in comunicazione con altro vano laboratorio (ampliamento dello stesso, identificato con il sub.4, facente parte dello stesso lotto). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 641, Sub. 3, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'estratto del Regolamento Urbanistico, si rileva che l'immobile ricade in Zona D1 (aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale) - zone omogenee Perignano Casine Spinelli.
- **Bene N° 8** - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7
Trattasi di porzione di laboratorio artigianale, identificato al catasto fabbricati, al foglio 15, particella 641, sub.4, posto al piano terra di edificio promiscuo più ampio. Internamente è articolato da un unico locale laboratorio, al quale si accede esternamente da vano porta posto a ovest e internamente mediante due vano porta è collegato con l'altra porzione di laboratorio identificato con il sub.3, facente parte dello stesso lotto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 641, Sub. 4, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'estratto del Regolamento Urbanistico, si rileva che l'immobile ricade in Zona D1 (aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale) - zone omogenee Perignano Casine Spinelli.

LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est
Trattasi di porzione di più ampio edificio due piani fuori terra, con struttura portante in muratura.
L'unità immobiliare (magazzino) in oggetto è posto al piano terra, presenta pareti intonacate, pavimenti in ceramica e infisso in ferro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 641, Sub. 5, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dall'estratto del Regolamento Urbanistico, si rileva che l'immobile ricade in Zona D1 (aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale) - zone omogenee Perignano Casine Spinelli.

LOTTO 6

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Matteotti 19 - Loc. Montecastello.
Trattasi di porzione di fabbricato storico, costituito da un appartamento per civile abitazione composto al piano semi interrato da locale cantina cui si accede mediante corridoio a comune con altri e rampa di scala esclusiva. Si accede al piano primo, mediante vano porta che affaccia sullo stesso corridoio e mediante vano scala. Internamente l'alloggio al piano primo si articola in ingresso-soggiorno, cucina, terrazza sul lato nord, piccolo balcone lato est, disimpegno, camera e locale bagno-w.c. Al piano secondo cui si accede mediante rampa di scala interna, troviamo un'altra camera, bagno-w.c. e terrazza sovrastante la cucina posto al piano sottostante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 117 e 119, Sub. 4 e 8, Categoria A4
Destinazione urbanistica: L'immobile nel R.U. del comune di Pontedera, ricade in sottozona A1 "Insediamenti di particolare valore storico, architettonico, urbanistico o ambientale".



**SCHEMA RIASSUNTIVO
PROCEDURA 11/2018**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 645, Sub. 8, Categoria D7, Graffato 1772	Superficie	989,00 mq
Stato conservativo:	Da un'indagine di tipo visiva, il bene risulta in buono stato conservativo, ad eccezione per i servizi igienici ed altri manufatti esterni che manifestano carenze manutentive.		
Descrizione:	Trattasi di porzione di un più ampio fabbricato ad uso artigianale compreso nella zona industriale-artigianale-commerciale di Perignano. Catastralmente è identificato al foglio 15, particella 645, sub.8, graffato con la particella 1772 (ente urbano). Si articola su un unico piano fuori terra e si sviluppa per circa 902 mq, composto da un unico ampio vano oltre ad un piccolo ripostiglio, due locali ufficio/archivio, disimpegno, con annessi sul lato nord-ovest due piccoli corpi di fabbrica adibiti in parte a locale servizi igienici e in parte a locali ripostiglio, locali tecnici (motopompa ed elettropompe per impianto antincendio) e una cabina elettrica in disuso. La porzione di fabbricato in oggetto è corredata, in proprietà esclusiva, di un reseed di terreno situato lungo i lati est, nord ed ovest, per un totale di circa 1740 mq. di superficie.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 60, Qualità Seminativo arborato	Superficie	642,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno costituito identificato al catasto terreni nel foglio 16, particella 60, qualità seminativo arboreo. Come da Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato), rilasciato dal Comune di Casciana Terme Lari in data 27/02/2019, il terreno ricade secondo il R.U. nell'U.T.O.E. di Perignano zona industriale, in zona D2 "Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto n.12 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati". Ai sensi dell'art. 105 della L.R.T. 65/2014 per tali aree è intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria ai sensi dei commi 10 e 11 dell'art.95 della stessa Legge. Sulla particella 60 è presente un manufatto con struttura prefabbricata, legittimamente autorizzata con Concessione n.24 del 21/04/1980, che necessita comunque di essere "sanato" ai sensi della L.R.T. n.65/2014 ("Accertamento di Conformità in Sanatoria" per difformità rispetto al progetto autorizzato). Inoltre lo stesso manufatto dovrà essere denunciato presso l'Agenzia del Territorio (Bene n.5)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 61, Qualità Seminativo	Superficie	95,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno identificato nel foglio 16, particella 61, del catasto terreni. Secondo il R.U. vigente dell'istinto Comune di Lari, ricade nell'U.T.O.E. di Perignano zona industriale, in zona D2 "Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto n.12 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati", come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Casciana Terme Lari, il 27/02/2019. Ai sensi dell'art. 105 della L.R.T. 65/2014 per tali aree è intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria ai sensi dei commi 10 e 11 dell'art.95 della stessa Legge. Su tale particella è presente una baracca in lamiera poggiata su soletta in cemento, da rimuovere.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 117, Qualità Vigneto	Superficie	700,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno identificato nel foglio 16, particella 117 del catasto terreni. Secondo il R.U. vigente dell'istinto Comune di Lari, ricade nell'U.T.O.E. di Perignano zona industriale, in zona D2 "Aree di espansione a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto n.12 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati". Ai sensi dell'art. 105 della L.R.T. 65/2014 per tali aree è intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria ai sensi dei commi 10 e 11 dell'art.95 della stessa Legge.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 5 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via sottobosco		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale	Superficie	28,00 mq
Stato conservativo:	Il manufatto in struttura portante prefabbricata in cemento armato da un esame di tipo visivo risulta in discreto stato conservativo. Si evidenziano fenomeni di condensa su parte della parete che confina con altro manufatto.		
Descrizione:	Trattasi di manufatto ad uso artigianale, su un unico piano, con unico accesso lato ovest. Internamente è articolato in un unico ambiente con locale bagno-w.c. e caminetto in muratura posto sull'angolo tra la parete est e quella posta a sud. Il manufatto con struttura prefabbricata in cemento, è stato realizzato in forza di Concessione n.24/1980.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 3

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 641, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	168,23 mq
Stato conservativo:	Da un esame di tipo visivo l'immobile è in buono stato manutentivo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento per civile abitazione, facente parte di complesso immobiliare ad uso promiscuo. Si accede all'alloggio da ingresso autonomo dal piano terra, mediante vano scala, con ripostiglio a quota intermedia. Internamente l'alloggio si articola in ingresso-disimpegno, cucina dalla quale si accede a veranda, soggiorno con accesso a balcone, disimpegno, tre camere matrimoniali e locale bagno-wc. Si accede all'unità immobiliare da corte comune, tangente via Livornese est.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 4

Bene N° 7 - Laboratorio			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 641, Sub. 3, Categoria C3	Superficie	154,50 mq
Stato conservativo:	Da un esame di tipo visivo, lo stato di conservazione risulta buono.		
Descrizione:	Trattasi di porzione di laboratorio artigianale, identificato al catasto fabbricati, al foglio 15, particella 641, sub.3, posto al piano terra di edificio promiscuo più ampio. Internamente è articolato da locale laboratorio, uffici, disimpegno e locale w.c. Mediante vano porta è in comunicazione con altro vano laboratorio (ampliamento dello stesso, identificato con il sub.4, facente parte dello stesso lotto).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 8 - Laboratorio			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 641, Sub. 4, Categoria C3	Superficie	132,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo, da un indagine di tipo visiva, risulta buono.		
Descrizione:	Trattasi di porzione di laboratorio artigianale, identificato al catasto fabbricati, al foglio 15, particella 641, sub.4, posto al piano terra di edificio promiscuo più ampio. Internamente è articolato da un unico locale laboratorio, al quale si accede esternamente da vano porta posto a ovest e internamente mediante due vano porta è collegato con l'altra porzione di laboratorio identificato con il sub.3, facente parte dello stesso lotto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 5

Bene N° 9 - Magazzino			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 641, Sub. 5, Categoria C2	Superficie	48,13 mq
Stato conservativo:	Da un esame di tipo visivo il bene risulta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di porzione di più ampio edificio due piani fuori terra, con struttura portante in muratura. L'unità immobiliare (magazzino) in oggetto è posto al piano terra, presenta pareti intonacate, pavimenti in ceramica e infisso in ferro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 6

Bene N° 10 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via Matteotti 19 - Loc. Montecastello		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 117 e 119, Sub. 4 e 8, Categoria A4	Superficie	124,81 mq
Stato conservativo:	Da un esame di tipo visivo l'immobile è in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di porzione di fabbricato storico, costituito da un appartamento per civile abitazione composto al piano semi interrato da locale cantina a cui si accede mediante corridoio a comune con altri e rampa di scala esclusiva. Si accede al piano primo, mediante vano porta che affaccia sullo stesso corridoio e mediante vano scala. Internamente l'alloggio al piano primo si articola in ingresso-soggiorno, cucina, terrazza sul lato nord, piccolo balcone lato est, disimpegno, camera e locale bagno-w.c. Al piano secondo cui si accede mediante rampa di scala interna, troviamo un'altra camera, bagno-w.c. e terrazza sovrastante la cucina posto al piano sottostante.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it