

TRIBUNALE DI PISA

Perizia del C.T.U. Dott. Mazzanti Maria, nella procedura 3/2018

Lotto 1



Lotto 2



Lotto 3



Lotto 4



Lotto 5



Lotto 6



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni.....	8
Patti.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2.....	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità	13
Confini.....	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	14
Patti.....	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17

Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	17
Lotto 3.....	18
Completezza documentazione ex art. 567	18
Titolarità	18
Confini.....	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali	19
Precisazioni.....	19
Patti.....	20
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali	22
Lotto 4.....	23
Completezza documentazione ex art. 567	23
Titolarità	23
Confini.....	23
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali	24
Precisazioni.....	24
Patti.....	25
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	26

Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali	27
Lotto 5.....	28
Completezza documentazione ex art. 567	28
Titolarità	28
Confini.....	28
Consistenza	28
Cronistoria Dati Catastali	29
Dati Catastali	29
Precisazioni.....	29
Patti.....	30
Stato conservativo.....	30
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione	31
Provenienze Ventennali.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	32
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia.....	33
Vincoli od oneri condominiali	33
Lotto 6.....	34
Completezza documentazione ex art. 567	34
Titolarità	34
Confini.....	34
Consistenza	34
Cronistoria Dati Catastali.....	35
Dati Catastali	35
Precisazioni.....	35
Patti.....	36
Stato conservativo.....	36
Parti Comuni.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici.....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali.....	37
Formalità pregiudizievoli.....	37

Normativa urbanistica.....	38
Regolarità edilizia.....	38
Vincoli od oneri condominiali	38
Stima / Formazione lotti	40
Lotto 1	40
Lotto 2	41
Lotto 3	42
Lotto 4	43
Lotto 5	44
Lotto 6	45
Riepilogo bando d'asta.....	48
Lotto 1	48
Lotto 2	48
Lotto 3	48
Lotto 4	49
Lotto 5	49
Lotto 6	49
Schema riassuntivo Procedura 3/2018.....	51
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 20.280,00	51
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 145.000,00	51
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 300.000,00	51
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 85.000,00	52
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 140.000,00	52
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 25.000,00 per la quota di 1/2	52

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 21/11/2018, il sottoscritto Dott. Mazzanti Maria, con studio in Via Gereschi Livia, 16-18 - 56127 - Pisa (PI), email mariamazzanti@virgilio.it, PEC m.mazzanti@epapconafpec.it, Tel. 335 324571, veniva nominato C.T.U. e in data 26/11/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 (LOTTO 3)** - Magazzini-Laboratorio-Ufficio ubicati a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Commercio Nord n. 2 , piano 1 (Coord. Geografiche: 43.527835, 10.621677)
- **Bene N° 2 (LOTTO 2)** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Commercio Nord n.2, piano 1 (Coord. Geografiche: 43.527835, 10.621677)
- **Bene N° 3 (LOTTO 1)** - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Dante Alighieri n. 13-15, piano S1 (Coord. Geografiche: 43.527813, 10.622048)
- **Bene N° 4 (LOTTO 4)** - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via di Ceppato n.9-Parlascio, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 43.524653, 10.601450)
- **Bene N° 5 (LOTTO 5)** - Fabbricato civile ubicato a Chianni (PI) - Via Marconi n.c. 40-42, piano T-1-2-3 (Coord. Geografiche: 43.485428, 10.641835)
- **Bene N° 6 (LOTTO 6)** - Monolocale ubicato a Trinità d'Agultu e Vignola (SS) - Loc. Largo Costa Paradiso, edificio L1/9, piano T (Coord. Geografiche: 41.051627, 8.946275)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Dante Alighieri n. 13-15, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stata reperita tutta documentazione necessaria: planimetria e visura catastale, provenienza ventennale e formalità.

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

La sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** **** Omissis **** proprietaria per la quota di 4/12 è deceduta a **** Omissis ****. Si allega dichiarazione degli eredi legittimi che sono i signori **** Omissis ****. Risulta quindi necessario presentare Denuncia di Successione legittima.

CONFINI

Il fabbricato di cui l'unità fa parte confina a nord con part. 416, a sud con part. 413, a est con canale Botricione ed a ovest con via Dante Alighieri, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	74,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	4,10 m	S1
Totale superficie convenzionale:				78,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/06/1990 al 13/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 13, Sub. 15

		Categoria C2 Cl.U, Cons. 78 Rendita € 41.089,00 Piano S1
--	--	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	15	193	15		C2	U	78		410,89 €	S1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi ad eccezione del servizio realizzato con pareti mobili provvisorie.

PRECISAZIONI

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie dell'unità e dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e le distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati antistanti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in generale (e sotterranea in particolare), di residuati bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche se la copertura risulta dotata di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se questo sia o meno conforme alle normative vigenti e certificabile, del quale pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

Non è stato rinvenuto il contatore energia elettrica.

PATTI

L'immobile si presenta libero al momento del sopralluogo e, dalle informazioni assunte, non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in medio stato conservativo, con unico accesso costituito da porta in metallo basculante meccanizzata, finestre in ferro e vetro.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta essere inserito in contesto condominiale e corredato da tutte le parti comuni del complesso di cui fa parte (piazzale asfaltato, accesso carrabile dalla strada comunale, strutture del fabbricato, ecc.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle notizie ricevute l'unità immobiliare non risulta gravata da particolari servitù, se non quelle per "destinazione del padre di famiglia" costituite al momento della costruzione del fabbricato condominiale. Non sono stati rilevati altri vincoli e/o servitù particolari, fatta eccezione per quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevate al momento del sopralluogo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale risulta costruito negli anni '80 con struttura in c.a., solai in latero-cemento, tamponature in muratura di laterizio e finiture al civile. l'unità garage si presenta con pavimentazione in ceramica-gres, impianto elettrico canalizzato esterno, pareti intonacate al civile; l'accesso avviene direttamente dal piazzale comune asfaltato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero e privo di ogni arredo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1977 al 30/06/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. Salemi di Pisa	03/03/1977	91526	7915
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERV. LIVORNO	23/03/1977		1701
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/2004 al 16/02/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Varrati	30/06/2004	18727	8586
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG TERR LIVORNO	06/07/2004	12612	7138
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/02/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		successione	16/02/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERV LIVORNO	20/03/2012	3914	2882
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		UR PONTERA	27/10/2011	1308	9990
--	--	------------	------------	------	------

L'atto di provenienza è inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LIVORNO il 06/06/2016
Reg. gen. 8907 - Reg. part. 1532
Quota: 1/12
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 13.250,42
Spese: € 1.649,58
Interessi: € 5.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
Data: 16/12/2015
N° repertorio: 7344
N° raccolta: 15

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato condominiale risulta costruito a seguito della Licenza Edilizia n.1029 del 5/11/1974 con abitabilità del 27/12/1976; per la realizzazione di un ripostiglio interno al più vasto magazzino è stata rilasciata dal Comune di Casciana Terme la concessione edilizia n. 6 in data 29/1/1987; in difformità dalla citata concessione n. 6/1987 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 27 in data 26/9/1996, per "costruzione di parete interna nel locale al piano s.to con modifiche del prospetto posteriore interessato", ai sensi dell'art. 13 della citata legge n. 47/1985, rilasciata a nome di **** Omissis **** di cui alla Pr.Ed.n.3007 prot.n.3274 del 21/05/1996.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità in oggetto risulta individuata nell'atto Edilizio di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.27 del 26/9/1996.

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.

Alcune misure interne risultano difformi, ma in tolleranza ai sensi della normativa vigente. L'unità immobiliare risulta priva di impianto di riscaldamento e quindi esente dall'obbligo di redazione dell'Ape. Non sono stati reperite le certificazioni degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 308,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 308,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 188,80

L'unità in oggetto risulta inserita nel condominio Lazzerini sito nel Comune di Casciana Terme Lari in via Dante Alighieri n.15:

Millesimi condominiali corrispondenti all'unità magazzino: 33,80.

Costi ordinari condominiali medi/annui €.308,00.

In allegato Attestazione Amministratore Condominiale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Commercio Nord n.2, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stata reperita tutta documentazione necessaria: planimetria, visura catastale, provenienza ventennale e formalità.

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, intestataria della quota di 1/3, è deceduta a **** Omissis **** in data **** Omissis ****. Si allega dichiarazione degli eredi legittimi : **** Omissis ****; risulta quindi necessaria la presentazione della Denuncia di Successione legittima.

CONFINI

L'appartamento confina con proprietà **** Omissis **** a nord, magazzino descritto al lotto 5 e resede condominiale su più lati, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	145,00 mq	156,00 mq	1,00	156,00 mq	3,10 m	T- 1
Terrazza	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	1
Posti auto e marciapiede	35,00 mq	35,00 mq	0,20	7,00 mq	0,00 m	T
Locale caldaia	9,00 mq	10,00 mq	0,35	3,50 mq	3,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				169,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,50 mq		

Nella consistenza è stata aggiunta una superficie di circa mq.35 (porzione del piazzale a comune) da destinare a parcheggio posti auto in quanto richiesto dalle normative urbanistico-edilizie vigenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 31/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 352, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 142 mq Rendita € 1.108,45 Piano T-1

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	352	3		A2	3	vani 8,5	142 mq	1108,45 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Il bene risulta identificato nella Sezione B di Casciana Terme.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie dell'unità e dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e le distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati antistanti;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro

conformità o meno alle normative vigenti in materia;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche se la copertura risulta dotata di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se questo sia o meno conforme alle normative vigenti e certificabile, del quale pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

PATTI

L'immobile al momento del sopralluogo risulta a disposizione dei proprietari per morte della sig.ra Fabbri Fontana, ivi residente fino alla data del decesso.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'appartamento in oggetto, adibito a civile abitazione, fa parte di un complesso immobiliare formato complessivamente da tre edifici e più precisamente occupa la porzione sud del piano primo dell'edificio principale pertanto presenta strutture in comune, quali fondazioni copertura ecc.. Inoltre il complesso immobiliare risulta corredato da ampio piazzale comune, con unico accesso carrabile, nel quale sono dislocati tutti i servizi quali condotte e utenze.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle notizie ricevute l'unità immobiliare non risulta gravata da particolari servitù, se non quelle per "destinazione del padre di famiglia" costituite al momento della costruzione del fabbricato

condominiale. Non sono stati rilevati altri vincoli e/o servitù particolari, fatta eccezione per quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevate al momento del sopralluogo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento, adibito a civile abitazione, fa parte del complesso immobiliare descritto al lotto 3 di questa relazione, più precisamente occupa la porzione sud di metà del piano primo; il tutto risulta presumibilmente costruito con struttura portante in muratura e solai in laterocemento. L'appartamento risulta composto da disimpegno, vano pranzo-cucinotto e sala con terrazzo comunicante; disimpegno zona notte, due bagni, tre camere ed un ripostiglio; vi si accede dal piano terra con vano scale esclusivo e sempre al piano terra, con ingresso esterno, è presente il locale caldaia. Risultano le seguenti rifiniture: pavimenti in ceramica, infissi in legno con avvolgibili in pvc, impianto termoidraulico autonomo con caldaia esterna e radiatori in ghisa.

Come già precisato è necessario assegnare all'appartamento una porzione del piazzale comune per una superficie minima di circa mq.35 da destinare a n.due posti auto, in quanto richiesto dalle normative urbanistico-edilizie vigenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile, ai fini di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava a disposizione dei proprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 16/02/2011	**** Omissis ****	Impianto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ante ventennio	30/06/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di successione			
Dal 16/02/2011 al 18/10/2018	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		successione	16/02/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR PONTEDERA	27/10/2011	1308	9990

Come già riportato, la sig.ra **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 31/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LIVORNO il 06/06/2016

Reg. gen. 8907 - Reg. part. 1532

Quota: 1/3

Importo: € 20.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 13.250,42

Spese: € 1.649,58

Interessi: € 5.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 16/12/2015

N° repertorio: 7344

N° raccolta: 15

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile di cui l'appartamento fa parte risulta essere stato costruito in forza di Nulla Osta rilasciato dal Comune di Casciana Terme in data 05-11-1974 e successivo Nulla Osta in Variante del 11-12-1975; in data 25 novembre 1976 è stato rilasciato certificato di agibilità.

In data 16-02-2004 è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria per la chiusura della terrazza al piano primo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Copia dell'ultima Concessione Edilizia in Sanatoria n.17 del 16/02/2004 viene trasmessa in allegato.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare fa parte, unitamente ad altre unità, di un complesso edilizio pertanto sussistono parti comuni quali strutture portanti, copertura, resede esterno, servizi ecc.; il condominio non risulta costituito.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Magazzini - Laboratorio - Uffici - ubicati in Cascina Terme Lari - Via del Commercio Nord n. 2 , piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stata reperita tutta documentazione necessaria: planimetria, visura catastale, provenienza ventennale e formalità.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina con via Del Commercio, prop. **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino 1	310,00 mq	325,00 mq	1,00	325,00 mq	3,80 m	T
Magazzino 2	135,00 mq	145,00 mq	1,00	145,00 mq	3,55 m	T
Laboratorio	76,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	3,50 m	T
Uffici	76,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				640,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				640,00 mq		

La consistenza del piazzale comune è compresa nella consistenza dei fabbricati in quanto necessaria alla logistica dell'attività e delle destinazioni.

Si fa presente che piccola porzione del piazzale comune va assegnata al bene 2 da destinare a posti auto dell'appartamento, in quanto necessario ai sensi della normativa vigente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/1997 al 31/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 352, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 4.810,80

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	352	5		D1				4810,8 €	T-1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi ad eccezione delle difformità riscontrate per quanto riguarda la porzione del piano terra del magazzino principale a cui sono state accorpate porzioni di unità immobiliare destinate all'appartamento (lato est) posto al piano primo e non compreso nella procedura, di proprietà **** Omissis ****.

Il bene risulta catastalmente identificato nella Sezione B di Casciana Terme.

PRECISAZIONI

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie dell'unità e dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e le distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati antistanti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o simili;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in generale (e sotterranea in particolare), di residuati bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche se la copertura risulta dotata di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se questo sia o meno conforme alle normative vigenti e certificabile, del quale pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

PATTI

Gli immobili, al momento del sopralluogo, risultavano totalmente occupati a seguito di contratto di affitto d'azienda.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Il complesso immobiliare, composto di n. 3 fabbricati, risulta corredato da ampio piazzale comune, con unico accesso carrabile, nel quale sono dislocati tutti i servizi quali condotte e utenze ecc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle notizie ricevute l'unità immobiliare non risulta gravata da particolari servitù, se non quelle per "destinazione del padre di famiglia" costituite al momento della costruzione del fabbricato condominiale. Non sono stati rilevati altri vincoli e/o servitù particolari, fatta eccezione per quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevate al momento del sopralluogo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare, formato da tre fabbricati, risulta presumibilmente costruito con struttura portante in muratura e solai in laterocemento. Solo il piano terra del fabbricato principale, formato di due piani fuori terra, rientra in questa descrizione ed è costituito da un ampio locale magazzino con accesso diretto dal piazzale comune un wc e due celle frigo realizzate in aderenza al fabbricato: una con accesso dall'interno e l'altra con accesso dal resede; il secondo fabbricato, di due piani fuori terra, presenta al piano terra: due locali laboratorio, due locali spedizione, uno spogliatoio e due wc con anti wc, al piano primo, a cui si accede direttamente con scala esterna presenta: un disimpegno, tre locali ufficio, un ripostiglio, un wc con anti wc ed una terrazza; il terzo fabbricato, ad uso magazzino, consiste in un piccolo capannone sviluppato ad un solo piano fuori terra con accesso direttamente dal piazzale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso agli immobili, ai fini di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, risultavano affittati con contratto di AFFITTO D'AZIENDA con cui la società **** Omissis **** concedeva in affitto alla **** Omissis ****, l'azienda ed i locali per l'attività del commercio all'ingrosso alimentari; il contratto è stato stipulato in data 19-10-2017 e registrato a Pontedera in data 30-10-2017 al n 4212 serie 1T.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1997 al 26/06/1997	**** Omissis ****	Titolo antecedente il ventennio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/1997 al 08/05/2006	**** Omissis ****	Regularizzazione società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaudiano	26/06/1997	18606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 08/05/2006	**** Omissis ****	Atto di scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Denaro	08/05/2006	21962	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	23/05/2006	11873	6714
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Da ispezione fatta sul bene in oggetto risulta solo la formalità di provenienza sopra citata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato principale, occupato solo al piano terra da magazzino, risulta essere stato costruito in forza di Nulla Osta rilasciato dal Comune di Casciana Terme in data 05 novembre 1974, dopodiché è stato rilasciato Nulla Osta a Variante in data 11 dicembre 1975 ed in data 25 novembre 1976 è stato rilasciato certificato di agibilità.

Per quanto concerne il secondo fabbricato, destinato a laboratori ed uffici, è stato realizzato in forza di Concessione edilizia 31/97 del 03 novembre 1997 e successiva variante n° 1 del 27 novembre 1998 pratiche edilizia 3102 e 3270: sono state riscontrate alcune modifiche riguardanti le pareti interne divisorie al piano primo.

Per il terzo immobile non è stata reperita alcuna pratica edilizia pur essendo rappresentato nell'elaborato grafico individuato con il n° 2 nella pratica edilizia 3270 sopra citata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si fa presente che al magazzino principale risultano accorpate piccole porzioni di superficie destinate ad uffici facenti parte dell'appartamento posto al piano primo (lato nord) estraneo alla procedura. Copie degli atti edilizi sopra elencati sono trasmessi in allegato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene in oggetto fa parte, unitamente ad altre unità, di un complesso edilizio pertanto sussistono parti comuni quali copertura, resede esterno, servizi ecc.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via di Ceppato n.9-Parlascio, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stata reperita tutta documentazione necessaria: planimetria e visura catastale, provenienza ventennale e formalità.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato confina con via di Ceppato, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	94,00 mq	1,00	94,00 mq	3,00 m	T-1-2
Totale superficie convenzionale:				94,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,00 mq		

La consistenza commerciale indicata risulta reperita dagli elaborati grafici e pertanto indicativa e non reale al fine della formazione del valore di stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/2004 al 26/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 288, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2 Superficie catastale 8 mq Rendita € 580,50 Piano T-1-2

Dal 26/04/2006 al 31/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 253,97 Piano T-1-2
------------------------------	-------------------	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	288	6		A4	2	3,5	100 mq	253,97 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Il bene risulta catastalmente identificato nella Sezione B di Casciana Terme.

PRECISAZIONI

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie dell'unità e dell'intero lotto nonché la verifica dei confini e le distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati antistanti;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del

Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche se la copertura risulta dotata di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se questo sia o meno conforme alle normative vigenti e certificabile, del quale pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

PATTI

Da informazioni reperite non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, recentemente ristrutturata, si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Il terratetto risulta essere inserito in un più grande corpo di fabbrica con a comune tutte le strutture del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle notizie ricevute l'unità immobiliare non risulta gravata da particolari servitù, se non quelle per "destinazione del padre di famiglia" costituite al momento della costruzione del fabbricato condominiale. Non sono stati rilevati altri vincoli e/o servitù particolari, fatta eccezione per quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevate al momento del sopralluogo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, costruito in epoca remota ma recentemente ristrutturato, presenta una struttura portante in muratura misto di pietre e mattoni, solai in legno con tamponature in muratura. Si sviluppa su tre piani fuori terra: al piano terreno si trova un vano pranzo con angolo cottura, un bagno ed un ripostiglio, da detta zona parte una scala interna che collega il piano primo composto da un soggiorno e il piano secondo con una camera e bagno. L'abitazione ha ingresso indipendente con accesso direttamente da via di Ceppato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile, ai fini di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava interamente occupato dal Sig.**** Omissis ****).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1998 al 06/02/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		in morte di **** Omissis ****	23/06/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/2004 al 06/02/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Varrati	06/02/2004	18326	8313
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A.T. LIVORNO	13/02/2004		2647
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. PISA	10/02/2004	532	
Dal 06/02/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Varrati	06/02/2007	20979	10282
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 31/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a Livorno il 10/02/2007

Reg. gen. 2905 - Reg. part. 618

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Rogante: Notaio Varrati

Data: 06/02/2007

N° repertorio: 20980

N° raccolta: 10283

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LIVORNO il 06/06/2016

Reg. gen. 8907 - Reg. part. 1532

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 13.250,42

Spese: € 1.649,58

Interessi: € 5.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 16/12/2015

N° repertorio: 7344

N° raccolta: 15

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito di istanza presso l'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Casciana Terme Lari, per la ricerca delle Pratiche Edilizie relative ai nominativi storici dei proprietari, lo stesso informa della presenza nei propri archivi delle sole pratiche di seguito elencate:

- il fabbricato risulta edificato in epoca antecedente al 1967; successivamente è stato oggetto della Denuncia Inizio Attività P.E.n.4051 del 10.12.2004 e successiva variante del 11-01-2007 per ristrutturazione edilizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per l'unità abitativa in oggetto è stata reperita la DIA n. 4051B prot. 16239 del 15-12-2006 per ristrutturazione. Restano da verificare l'insieme delle misure interne ed esterne del fabbricato.

E' stata reperita Attestazione di Abitabilità prot. n.458 del 12-01-2007 che si trasmette in allegato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Chianni (PI) - Via Marconi n.c. 40-42, piano T-1-2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stata reperita tutta documentazione necessaria: planimetria, visura catastale, provenienza ventennale e formalità.

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 7/54)
- **** Omissis **** (Proprietà 18/54)
- **** Omissis **** (Proprietà 6/54)
- **** Omissis **** (Proprietà 6/54)
- **** Omissis **** (Proprietà 6/54)
- **** Omissis **** (Proprietà 7/54)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/54)

Il Sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** proprietario per la quota di 7/54 è deceduto in epoca precedente alla procedura in oggetto; risulta pertanto necessaria la presentazione della Denuncia di Successione legittima. Si allega certificato di morte.

La sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** Omissis **** proprietaria per la quota di 4/12 è **** Omissis ****. Si allega dichiarazione degli eredi legittimi che sono i signori **** Omissis ****; risulta pertanto necessaria la presentazione della Denuncia di Successione legittima.

CONFINI

Il fabbricato confina con via Marconi, prop. **** Omissis ****, prop. **** Omissis ****, **** Omissis ****, via Della Fonte, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	155,00 mq	180,00 mq	1,00	180,00 mq	2,80 m	1-2
Locali di deposito	120,00 mq	140,00 mq	0,50	70,00 mq	3,25 m	T
Soffitta	65,00 mq	72,00 mq	0,20	14,40 mq	2,75 m	3
Giardino	100,00 mq	100,00 mq	0,05	5,00 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale:	269,40 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	269,40 mq	

Le superfici elencate sono indicative e non reali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/1985 al 31/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 192, Sub. 1 Categoria A4 Graffato 193/1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	192	1		A4	2	vani 10		542,28 €	T-1-2-3	193 sub.1

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie dell'unità e dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e le distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati antistanti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in generale (e sotterranea in particolare), di residuati bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli

richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche se la copertura risulta dotata di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se questo sia o meno conforme alle normative vigenti e certificabile, del quale pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

PATTI

L'immobile al momento del sopralluogo risultava totalmente disabitato da diversi anni.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in cattivo stato conservativo in quanto disabitata da diversi anni.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta essere inserito in un agglomerato di corpi di fabbrica tipici del centro cittadino.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle notizie ricevute l'unità immobiliare non risulta gravata da particolari servitù, se non quelle per "destinazione del padre di famiglia" costituite al momento della costruzione del fabbricato. Non sono stati rilevati altri vincoli e/o servitù particolari, fatta eccezione per quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in

materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevate al momento del sopralluogo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato risulta costruito in epoca remota con struttura portante in muratura mista di pietre e mattoni, con solai in legno e mezzane. Avente accesso direttamente dalla via Comunale, il fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra, dove al piano terra, con ampia entrata esterna (n.c.40), si trovano: un locale di sgombero, un magazzino, un deposito, un piccolo castro, ed un resede esclusivo; dal locale deposito si accede ad un piano mezzanino composto da un altro locale deposito; a fianco dell'entrata suddetta, un portone (n.c. 42), con ingresso comunicante con i vani del piano terra, conduce ai piani sovrastanti per mezzo di scala interna. Al piano primo si trovano: due disimpegni, una cucina, un soggiorno, due camere di cui una con terrazzo ed un bagno; continuando la scala interna si arriva al piano secondo dove si trovano un disimpegno e tre camere, da qui si accede al piano sottotetto, composto da un ampio vano soffitta con tetto a mansarda.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile, ai fini di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava interamente disabitato e nella disponibilità dei proprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/1985 al 29/10/1991	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/11/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR PONTEDERA	23/04/1986	31	635
Dal 29/10/1991 al 13/10/1997	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	09/01/1993	180	156
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		UR PONTEDERA	24/04/1992	32	741
Dal 13/10/1997 al 16/02/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/10/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	19/02/2000	2594	1382
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR PONTEDERA	16/03/1998	30	868
Dal 16/02/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/02/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	20/03/2012	3914	2882
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR PONTEDERA	27/10/2011	1308	9990

Come già riportato, Il Sig. **** Omissis **** proprietario per la quota di 7/54 è deceduto in epoca precedente alla procedura in oggetto così la sig.ra **** Omissis **** proprietaria per la quota di 4/12 è deceduta a **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 31/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a LIVORNO il 06/06/2016
 Reg. gen. 8907 - Reg. part. 1532
 Quota: 6/54
 Importo: € 20.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 13.250,42
 Spese: € 1.649,58
 Interessi: € 5.000,00
 Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 16/12/2015
N° repertorio: 7344
N° raccolta: 15

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 14/11/2016
Reg. gen. 17493 - Reg. part. 3085
Quota: 6/54
Importo: € 7.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 3.674,81
Spese: € 1.146,17
Rogante: Giudice di Pace di Pontedera
Data: 29/07/2016
N° repertorio: 444

da ispezione ipotecaria che si allega risultano anche le seguenti formalità aventi data ultra ventennale, ma con annotazioni successive:

- iscrizione del 11/08/1994 Reg.Part.n.1947 e Reg.Gen.n.9951 per ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Rogante Tribunale, Repertorio 4185/94 del 09/08/1994 (Annotazione n.1671 del 21/05/2008 per restrizione di beni).
- trascrizione del 24/07/1998 Reg.Part.n.5647 e Reg.Gen.n.9917 per Verbale di Pignoramento Immobili, Rogante Ufficiale Giudiziario di Pontedera, Repertorio 1411 del 02/07/1998.
- trascrizione del 12/08/1999 Reg.Part.n.8447 e Reg.Gen.n.14839 per Verbale di Pignoramento Immobili, Rogante Unep Tribunale, Repertorio 2006 del 26/07/1999 (Annotazione n.1670 del 21/05/2008 per restrizione di beni).

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, ubicato nel centro storico di Chianni, è stato edificato in epoca antecedente il 1/09/1967. Da verifica effettuata presso l'archivio Comunale non risulta presente alcuna pratica edilizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da ricerche presso gli archivi Comunali del Comune di Chianni, si evince che non è stata reperita nessuna pratica edilizia, di conseguenza si ritiene che le opere siano state realizzate in epoca antecedentemente al settembre 1967 e presumibilmente in epoca anteriore al 1942.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sussistono oneri condominiali.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Monolocale ubicato a Trinità d'Agultu e Vignola (SS) - Loc. Largo Costa Paradiso, edificio L1/9, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stata reperita tutta documentazione necessaria: planimetria e visura catastale, provenienza ventennale e formalità.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Proprietà **** Omissis ****, parti comuni e area condominiale s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	2,70 m	T
Terrazza	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				36,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,50 mq		

Le superfici elencate sono indicative e non reali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/02/2000 al 16/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 254, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. vani 1,5 Rendita € 209,17 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	254	10		A2	2	vani 1,5	37 mq	209,17 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie dell'unità e dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e le distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati antistanti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in generale (e sotterranea in particolare), di residuati bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche se la copertura risulta dotata di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se questo sia o meno conforme alle normative vigenti e certificabile, del quale pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

PATTI

L'immobile risulta occupato.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare contraddistinta con la sigla "L.1.9." risulta essere inserita in un complesso immobiliare turistico residenziale denominato "LI COSSI" costituito da ventiquattro appartamenti sito in località Largo Costa Paradiso (SS).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle notizie ricevute l'unità immobiliare non risulta gravata da particolari servitù, se non quelle per "destinazione del padre di famiglia" costituite al momento della costruzione del fabbricato condominiale. Non sono stati rilevati altri vincoli e/o servitù particolari, fatta eccezione per quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevate al momento del sopralluogo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è stata realizzata con strutture verticali in muratura intonacata al civile e solai in legno con mezzane. Copertura a capanna con manto in cotto, pavimentazione interna al rustico, infissi esterni ed interni in legno. Fa parte del complesso immobiliare LI COSSI e precisamente del fabbricato "A" ed è contraddistinto con la sigla L.1.9, occupa il solo piano terra ed è composto da soggiorno-angolo cottura, bagno e veranda.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità dei proprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/2000 al 16/03/2006	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Girola	08/02/2000	1308	804
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Tempio Pausania	01/03/2000	1556	1021
		Registrazione			
Dal 16/03/2006 al 31/12/2018	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. COMO	22/02/2000	732	
		atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FABIO PAPACCIO	16/03/2006	61889	21486
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tempio Pausania	22/03/2006	326	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TEMPIO PAUSANIA aggiornate al 31/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

• **Iscrizioni**

• **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a Tempio Pausania il 22/03/2006

Reg. gen. 3780 - Reg. part. 617

Quota: 1/1

Importo: € 55.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Data: 16/03/2006

N° repertorio: 61890

N° raccolta: 21487

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Tempio Pausania il 08/06/2016

Reg. gen. 4389 - Reg. part. 715

Quota: 1/2

Importo: € 20.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 13.250,42

Spese: € 1.649,58

Interessi: € 5.000,00

Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 16/12/2015

N° repertorio: 7344

N° raccolta: 15

NORMATIVA URBANISTICA

La costruzione del complesso di cui l'unità fa parte è stata eseguita in virtù di Concessione Edilizia n.802 del 12/05/1978 e successiva Concessione in variante n.1507 del 17-12-1982, rilasciate dal comune di Trinità D'Agultu e Vignola e successivamente non sono intervenute modifiche rilevanti ai sensi dell'art. 46 DPR 380/2001. In data 4 agosto 1983 è stato rilasciato il certificato di abitabilità da parte del Comune di Trinità D'Agultu e Vignola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato costruito in forza di Concessione Edilizia n° 802 del 12 maggio 1978 e successiva variante n° 1507 del 17 dicembre 1982 ed infine è stato rilasciato certificato di abitabilità in data 4 agosto 1983.

Da sopralluogo effettuato si riscontrano le seguenti difformità dai titoli edilizi descritti:

- modifica prospetto per diversa posizione della porta esterna in affaccio su terrazza.
- diversa posizione del servizio igienico.
- posizionamento avanzato del portone di ingresso interno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il complesso residenziale è regolato da un Regolamento di Condominio denominato LI COSSI in autentica Notaio Cortese del 24-11-1983, mentre i rapporti tra il condominio LI COSSI e gli altri condomini e lotti costituenti il comprensorio di Costa Paradiso sono disciplinati dal regolamento a rogito Notaio Altea del 23-12-1967 modificato dal Notaio Palombo in data 17-01-78. All'unità immobiliare in oggetto compete la comproprietà negli enti condominiali in ragione di 30,392 millesimi.

Nel condominio LI COSSI, l'appartamento in oggetto detiene una quota millesimale pari a 190.30 e le spese condominiali, dai resoconti reperiti, si aggirano tra euro 500 ed euro 700 per anno di bilancio.

Inoltre, oltre ai suddetti oneri condominiali, su detta unità grava anche il costo per la gestione della fornitura di acqua e la gestione della fognatura da parte della "Comunità del Territorio di Costa Paradiso" che si aggirano tra euro 500 ed euro 600 per anno di bilancio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si conferma l'indicazione di procedere alla formazione di n.6 Lotti in quanto i 6 beni immobili oggetto della procedura si presentano con diverse intestazioni e con caratteristiche disomogenee.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Dante Alighieri n. 13-15, piano S1

Trattasi di porzione di fabbricato condominiale ad uso garage posto al piano seminterrato, inserito in un contesto residenziale con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 193, Sub. 15, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 31.200,00

Per la valutazione del complesso immobiliare in esame sono stati utilizzati i criteri adottati a livello europeo e precisamente la Superficie Esterna Lorda (SEL), nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie in ragione del loro rapporto mercantile (vedi tabella), ed è la superficie sopra indicata come convenzionale.

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, da operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, e per dovuta conoscenza, anche gli estratti dalla banca dati OMI relativi al I° semestre dell'anno 2018, il CTU ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per gli immobili simili, sia quantificabile in: €/mq. 400,00 circa.

Infine, considerato che si dovrà apportare un abbattimento quantificabile nel 15% per lo stato di vetustà dell'immobile, le caratteristiche quali l'ubicazione ad un piano seminterrato e l'inserimento in un contesto condominiale.

Considerato altresì che per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a procedura concorsuale, per uniformità di trattamento, si ritiene congruo apportare un ulteriore abbattimento del 20% perché il mercato immobiliare si trova ancora in una fase asfittica, a conferma del "trend" negativo emerso già in precedenza e perché nelle vendite giudiziali non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile;

Si ottiene così il valore di vendita giudiziaria, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Casciana Terme Lari (PI) - Via Dante Alighieri n. 13-15, piano S1	78,00 mq	400,00 €/mq	€ 31.200,00	100,00%	€ 31.200,00
Valore di stima:					€ 31.200,00

Valore di stima: € 31.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	20,00	%
Rischio assunto	15,00	%

Valore finale di stima: € 20.280,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Commercio Nord n.2, piano 1

Trattasi di appartamento, con ingresso indipendente, posto al piano primo (lato sud) di un fabbricato inserito in un complesso immobiliare più ampio e destinato a magazzini e laboratori (lotto 3), sito in Casciana Terme Lari, via del Commercio nord n.2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 352, Sub. 3, Categoria A2Valore di stima del bene: € 152.550,00

Le superfici commerciali degli immobili oggetto di stima, come detto, sono state rilevate dagli elaborati grafici progettuali e quindi da considerarsi indicative.

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare (compreso estratti della banca dati OMI), il consulente ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metroquadrato di superficie commerciale, per immobili simili sia quantificabile in €/mq. 900.

Inoltre, considerato che:

- le ultime rilevazioni confermano che il mercato immobiliare si trova ancora in una fase asfittica, a conferma del "trend" negativo emerso già in precedenza;
- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile;

si ritiene congruo apportare al valore complessivo come sopra determinato un ulteriore abbattimento del 5%.

Arrotondando il risultato, si otterrà il valore di vendita, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati e pari, in cifra tonda, ad € 145.000,00 (Euro centoquarantacinquemila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Casciana Terme Lari (PI) - Via del Commercio Nord n.2, piano 1	169,50 mq	900,00 €/mq	€ 152.550,00	100,00%	€ 152.550,00
Valore di stima:					€ 152.550,00

Valore di stima: € 152.550,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	2,50	%
Rischio assunto	2,50	%

Valore finale di stima: € 145.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Commercio Nord n. 2 , piano 1

Trattasi di una unità immobiliare composta da tre corpi di fabbrica: il fabbricato principale, solo per la porzione posta al piano terra, è destinato a magazzino; il secondo fabbricato, su due piani fuori terra, è destinato a laboratorio al piano terra e, al piano primo, ad uffici; il terzo fabbricato, ad un solo piano fuori terra, è adibito a magazzino. Tutti i fabbricati insistono su un ampio piazzale a cui si accede direttamente da via del Commercio nord 2 in località Casciana Terme.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 352, Sub. 5, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 320.000,00

Le superfici commerciali degli immobili oggetto di stima, come detto, sono state rilevate dagli elaborati grafici progettuali e quindi da considerarsi indicative.

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare (compreso estratti della banca dati OMI), il consulente ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per immobili similari, sia quantificabile in €/mq. 500.

Infine, considerato che:

- le ultime rilevazioni confermano che il mercato immobiliare si trova ancora in una fase asfittica, a conferma del "trend" negativo emerso già in precedenza;

- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile;

si ritiene congruo apportare al valore complessivo come sopra determinato un ulteriore abbattimento del 6%.

Arrotondando il risultato, si otterrà il valore di vendita, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati e pari, in cifra tonda, ad € 300.000,00 (Euro trecentomila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Casciana Terme Lari (PI) - Via del Commercio Nord n. 2 , piano 1	640,00 mq	500,00 €/mq	€ 320.000,00	100,00%	€ 320.000,00
				Valore di stima:	€ 320.000,00

Valore di stima: € 320.000,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	3,00	%
Rischio assunto	3,00	%

Valore finale di stima: € 300.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via di Ceppato n.9-Parlascio, piano T-1-2

Trattasi di un terratetto destinato a civile abitazione facente parte di un maggior corpo di fabbrica e precisamente: unità abitativa posta ai piani terra, primo e secondo, avente accesso direttamente da via di Ceppato in Frazione Parlascio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 288, Sub. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 103.400,00

Le superfici commerciali dell' immobile oggetto di stima sono state rilevate dagli elaborati grafici progettuali e quindi da considerarsi indicative.

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare (compreso estratti della banca dati OMI), il consulente ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per immobili simili sia quantificabile in €/mq. 1100.

Infine, considerato che:

- le ultime rilevazioni confermano che il mercato immobiliare si trova ancora in una fase asfittica, a conferma del "trend" negativo emerso già in precedenza;

- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile;

si ritiene congruo apportare al valore complessivo come sopra determinato un ulteriore abbattimento del 17,50%.

Arrotondando il risultato, si otterrà il valore di vendita, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati e pari, in cifra tonda, ad € 85.000,00 (Euro ottantacinquemila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terratetto Casciana Terme Lari (PI) - Via di Ceppato n.9-Parlascio, piano T-1-2	94,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 103.400,00	100,00%	€ 103.400,00
Valore di stima:					€ 103.400,00

Valore di stima: € 103.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%
Rischio assunto	7,50	%

Valore finale di stima: € 85.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Chianni (PI) - Via Marconi n.c. 40-42, piano T-1-2-3

Trattasi di fabbricato da terra a tetto destinato a civile abitazione, di quattro piani fuori terra, inserito nell'edificato del Centro Storico di Chianni, sito in via Marconi ai n.ri 40-42.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 192, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 193 sub.1 Valore di stima del bene: € 215.520,00

Le superfici commerciali dell'immobile oggetto di stima, come detto, sono state rilevate dagli elaborati grafici progettuali e quindi da considerarsi indicative.

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare (compreso estratti della banca dati OMI), il consulente ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale per immobili simili, sia quantificabile in €/mq. 800.

Inoltre, considerato che:

- le ultime rilevazioni confermano che il mercato immobiliare si trova ancora in una fase asfittica, a conferma del "trend" negativo emerso già in precedenza;

- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile;

si ritiene congruo apportare al valore complessivo come sopra determinato un ulteriore abbattimento del 35%.

Arrotondando il risultato, si otterrà il valore di vendita, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e pari, in cifra tonda, ad € 140.000,00 (Euro centoquarantamila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Fabbricato civile Chianni (PI) - Via Marconi n.c. 40-42, piano T-1-2-3	269,40 mq	800,00 €/mq	€ 215.520,00	100,00%	€ 215.520,00
Valore di stima:					€ 215.520,00

Valore di stima: € 215.520,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	20,00	%
Rischio assunto	15,00	%

Valore finale di stima: € 140.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Monolocale ubicato a Trinità d'Agultu e Vignola (SS) - Loc. Largo Costa Paradiso, edificio L1/9, piano T

Trattasi di un monolocale con veranda destinato a civile abitazione, posto al piano terra di un complesso turistico residenziale sito in località Costa Paradiso in provincia di Sassari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 254, Sub. 10, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 36.500,00

Le superfici commerciali dell'immobile oggetto di stima, come detto, sono state rilevate dagli elaborati grafici progettuali e quindi da considerarsi indicative.

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare (compreso estratti della banca dati OMI), il consulente ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metroquadrato di superficie commerciale, per immobili simili, sia quantificabile in €/mq. 2000.

Infine, considerato che:

- gravano sull'unità immobiliare alti costi condominiali a cui si aggiungono altrettanti elevati costi da parte della Comunità del Territorio di Costa Paradiso per quanto riguarda approvvigionamento di acqua e smaltimento fognature.

- le ultime rilevazioni confermano che il mercato immobiliare, per le case vacanza, si trova ancora in una fase asfittica, a conferma del "trend" negativo emerso già in precedenza;

- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile;

si ritiene congruo apportare al valore complessivo come sopra determinato un ulteriore abbattimento del 31%.

Arrotondando il risultato, si otterrà il valore di vendita, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati e pari, in cifra tonda, ad € 25.000,00 (Euro venticinquemila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Monolocale Trinità d'Agultu e Vignola (SS) - Loc. Largo Costa Paradiso, edificio L1/9, piano T	36,50 mq	2.000,00 €/mq	€ 73.000,00	50,00%	€ 36.500,00
Valore di stima:					€ 36.500,00

Valore di stima: € 36.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	15,00	%
Rischio assunto	10,00	%
Altro	6,50	%

Valore finale di stima: € 25.000,00

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 15/04/2019

Il C.T.U.
Dott. Agr. Mazzanti Maria

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Concessione edilizia
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Altri allegati - Formalità ipotecarie
- ✓ N° 6 Altri allegati - Attestazioni di Abitabilità o altro
- ✓ N° 7 Altri allegati - Dichiarazioni e autocertificazioni
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atto di provenienza

LOTTO 1

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Dante Alighieri n. 13-15, piano S1

Trattasi di porzione di fabbricato condominiale ad uso garage posto al piano seminterrato, inserito in un contesto residenziale con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 193, Sub. 15, Categoria C2 Destinazione urbanistica: Il fabbricato condominiale risulta costruito a seguito della Licenza Edilizia n.1029 del 5/11/1974 con abitabilità del 27/12/1976; per la realizzazione di un ripostiglio interno al più vasto magazzino è stata rilasciata dal Comune di Casciana Terme la concessione edilizia n. 6 in data 29/1/1987; in difformità dalla citata concessione n. 6/1987 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 27 in data 26/9/1996, per "costruzione di parete interna nel locale al piano s.to con modifiche del prospetto posteriore interessato", ai sensi dell'art. 13 della citata legge n. 47/1985, rilasciata a nome di **** Omissis **** di cui alla Pr.Ed.n.3007 prot.n.3274 del 21/05/1996.

Prezzo base d'asta: € 20.280,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Commercio Nord n.2, piano 1

Trattasi di appartamento, con ingresso indipendente, posto al piano primo (lato sud) di un fabbricato inserito in un complesso immobiliare più ampio e destinato a magazzini e laboratori (lotto 3), sito in Casciana Terme Lari, via del Commercio nord n.2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 352, Sub. 3, Categoria A2 Destinazione urbanistica: L'immobile di cui l'appartamento fa parte risulta essere stato costruito in forza di Nulla Osta rilasciato dal Comune di Casciana Terme in data 05-11-1974 e successivo Nulla Osta in Variante del 11-12-1975; in data 25 novembre 1976 è stato rilasciato certificato di agibilità. In data 16-02-2004 è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria per la chiusura della terrazza al piano primo.

Prezzo base d'asta: € 145.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via del Commercio Nord n. 2 , piano 1

Trattasi di una unità immobiliare composta da tre corpi di fabbrica: il fabbricato principale, solo per la porzione posta al piano terra, è destinato a magazzino; il secondo fabbricato, su due piani fuori terra, è destinato a laboratorio al piano terra e, al piano primo, ad uffici; il terzo fabbricato, ad un solo piano fuori terra, è adibito a magazzino. Tutti i fabbricati insistono su un ampio piazzale a cui si accede direttamente da via del Commercio nord 2 in località Casciana Terme.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 352, Sub. 5, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato principale, occupato solo al piano terra da magazzino,

risulta essere stato costruito in forza di Nulla Osta rilasciato dal Comune di Casciana Terme in data 05 novembre 1974, dopodiché è stato rilasciato Nulla Osta a Variante in data 11 dicembre 1975 ed in data 25 novembre 1976 è stato rilasciato certificato di agibilità. Per quanto concerne il secondo fabbricato, destinato a laboratori ed uffici, è stato realizzato in forza di Concessione edilizia 31/97 del 03 novembre 1997 e successiva variante n° 1 del 27 novembre 1998 pratiche edilizia 3102 e 3270: sono state riscontrate alcune modifiche riguardanti le pareti interne divisorie al piano primo. Per il terzo immobile non è stata reperita alcuna pratica edilizia pur essendo rappresentato nell'elaborato grafico individuato con il n° 2 nella pratica edilizia 3270 sopra citata.

Prezzo base d'asta: € 300.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terratetto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via di Ceppato n.9-Parlascio, piano T-1-2

Trattasi di un terratetto destinato a civile abitazione facente parte di un maggior corpo di fabbrica e precisamente: unità abitativa posta ai piani terra, primo e secondo, avente accesso direttamente da via di Ceppato in Frazione Parlascio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 288, Sub. 6, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A seguito di istanza presso l'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Casciana Terme Lari, per la ricerca delle Pratiche Edilizie relative ai nominativi storici dei proprietari, lo stesso informa della presenza nei propri archivi delle sole pratiche di seguito elencate: - il fabbricato risulta edificato in epoca antecedente al 1967; successivamente è stato oggetto della Denuncia Inizio Attività P.E.n.4051 del 10.12.2004 e successiva variante del 11-01-2007 per ristrutturazione edilizia.

Prezzo base d'asta: € 85.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Chianni (PI) - Via Marconi n.c. 40-42, piano T-1-2-3

Trattasi di fabbricato da terra a tetto destinato a civile abitazione, di quattro piani fuori terra, inserito nell'edificato del Centro Storico di Chianni, sito in via Marconi ai n.ri 40-42. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 192, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 193 sub.1 Destinazione urbanistica: Il fabbricato, ubicato nel centro storico di Chianni, è stato edificato in epoca antecedente il 1/09/1967. Da verifica effettuata presso l'archivio Comunale non risulta presente alcuna pratica edilizia.

Prezzo base d'asta: € 140.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Monolocale ubicato a Trinità d'Agultu e Vignola (SS) - Loc. Largo Costa Paradiso, edificio L1/9, piano T

Trattasi di un monolocale con veranda destinato a civile abitazione, posto al piano terra di un complesso turistico residenziale sito in località Costa Paradiso in provincia di Sassari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 254, Sub. 10, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: La costruzione del complesso di cui l'unità fa parte è stata eseguita in virtù di Concessione Edilizia n.802 del 12/05/1978 e successiva Concessione in variante n.1507 del 17-12-1982, rilasciate dal comune di Trinità D'Agultu e Vignola e successivamente non sono intervenute modifiche rilevanti ai sensi dell'art. 46 DPR 380/2001. In data 4 agosto 1983 è stato rilasciato il certificato di abitabilità da parte del Comune di Trinità D'Agultu e Vignola.

Prezzo base d'asta: € 25.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
PROCEDURA 3/2018

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.280,00

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Dante Alighieri n. 13-15, piano S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 193, Sub. 15, Categoria C2	Superficie	78,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in medio stato conservativo, con unico accesso costituito da porta in metallo basculante meccanizzata, finestre in ferro e vetro.		
Descrizione:	Trattasi di porzione di fabbricato condominiale ad uso garage posto al piano seminterrato, inserito in un contesto residenziale con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.		
Vendita soggetta a IVA:			
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via del Commercio Nord n.2, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 352, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	169,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento, con ingresso indipendente, posto al piano primo (lato sud) di un fabbricato inserito in un complesso immobiliare più ampio e destinato a magazzini e laboratori (lotto 3), sito in Casciana Terme Lari, via del Commercio nord n.2.		
Vendita soggetta a IVA:			

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 300.000,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via del Commercio Nord n. 2 , piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 352, Sub.	Superficie	640,00 mq

	5, Categoria D1
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, si presenta in buono stato conservativo.
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare composta da tre corpi di fabbrica: il fabbricato principale, solo per la porzione posta al piano terra, è destinato a magazzino; il secondo fabbricato, su due piani fuori terra, è destinato a laboratorio al piano terra e, al piano primo, ad uffici; il terzo fabbricato, ad un solo piano fuori terra, è adibito a magazzino. Tutti i fabbricati insistono su un ampio piazzale a cui si accede direttamente da via del Commercio nord 2 in località Casciana Terme.
Vendita soggetta a IVA:	

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00

Bene N° 4 - Terratetto			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via di Ceppato n.9-Parlascio, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 288, Sub. 6, Categoria A4	Superficie	94,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, recentemente ristrutturata, si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di un terratetto destinato a civile abitazione facente parte di un maggior corpo di fabbrica e precisamente: unità abitativa posta ai piani terra, primo e secondo, avente accesso direttamente da via di Ceppato in Frazione Parlascio.		
Vendita soggetta a IVA:			

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 140.000,00

Bene N° 5 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Chianni (PI) - Via Marconi n.c. 40-42, piano T-1-2-3		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 192, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 193 sub.1	Superficie	269,40 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in cattivo stato conservativo in quanto disabitata da diversi anni.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato da terra a tetto destinato a civile abitazione, di quattro piani fuori terra, inserito nell'edificato del Centro Storico di Chianni, sito in via Marconi ai n.ri 40-42.		
Vendita soggetta a IVA:			

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.000,00 PER LA QUOTA DI 1/2

Bene N° 6 - Monolocale	
Ubicazione:	Trinità d'Agultu e Vignola (SS) - Loc. Largo Costa Paradiso, edificio L1/9, piano T

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Monolocale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 254, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	36,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di un monolocale con veranda destinato a civile abitazione, posto al piano terra di un complesso turistico residenziale sito in località Costa Paradiso in provincia di Sassari.		
Vendita soggetta a IVA:			