

TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Elia Annalisa, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2017 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 4



Il LOTTO 4 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Vecchiano (PI) - Via Pratavecchie nc.156-158**

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di un complesso immobiliare denominato "Borgo di Pratavecchie", di recente realizzazione, in parte a destinazione turistico-ricettiva "Case ed Appartamenti per Vacanze" ed in parte a destinazione residenziale, ubicato in via Pratavecchie a Vecchiano, fraz. Migliarino Pisano, all'interno del Parco Naturale di Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli.
Per la descrizione del complesso ved. bene n.1.

DESCRIZIONE LOTTO 4

BENE N.4 - multiplo immobiliare

Piena proprietà di porzione di edificio a destinazione residenziale (identificato con la lettera <E> nelle pratiche edilizie), che è costituito da due unità immobiliari terra-tetto.

L'u.i. in oggetto (Su= 173 mq circa), che occupa la porzione Est dell'edificio, presenta al piano terra: soggiorno, scala interna di collegamento con il piano superiore, taverna e forno, disimpegno, altro soggiorno, cucina, disimpegno e bagno; al primo piano, con accesso dalla predetta scala, si trovano: due camere con bagno e altra camera con closet e bagno. Sono annesse, inoltre, quali pertinenze esclusive dell'u.i.: un resede (di circa 3.810 mq o quanti siano) ad uso giardino che circonda il fabbricato sui lati Nord, Est e Sud e sul quale sono ubicati alcuni manufatti originari e recuperati (un lavatoio ed un pozzo) ed un posto auto scoperto (di 25 mq) situato nell'angolo sud-ovest dell'intero complesso immobiliare summenzionato.

Al bene si accede attraverso ingresso indipendente con cancello carrabile dal nc.156 di una traversa di via Pratavecchie; mentre al posto auto esclusivo dal nc.158, mediante cancello e viabilità interna comune a tutte le u.i. del complesso.

Si precisa che sarà opportuno col decreto di trasferimento costituire una servitù di passo, già definita dallo stato dei luoghi, sulla porzione Nord del resede dell'u.i. censita al C.F. di Vecchiano nel F.39 dal mapp.601 sub 2 per consentire l'accesso pedonale dalla viabilità comune del Borgo (in quanto il posto auto di proprietà esclusiva è ubicato anch'esso all'interno del complesso immobiliare in prossimità del confine Sud).

E' compresa la comproprietà "pro quota" di tutte le cose, parti e spazi dei fabbricati, necessari o destinati all'uso, al servizio od al godimento comune, con particolare riferimento alla predetta viabilità comune a tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso, sulla quale è consentito esclusivamente il transito e non la sosta, ed all'area sulla quale si trova l'impianto di fitodepurazione a servizio di tutto il complesso edilizio.

Attualmente detta unità immobiliare è occupata dalla Società "Angoli di Territorio S.r.l.", in virtù di un contratto locazione stipulato con l'esecutata e regolarmente registrato, che lo utilizza per attività turistico-ricettiva insieme ai beni dei lotti 1-2-3. A seguito di recenti modifiche al suddetto contratto (esplicitate nel seguito) l'u.i. potrà essere liberata dal 31 dicembre 2019 entro quattro mesi dal decreto di trasferimento.

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 oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] in liquidazione (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

L'u.i. residenziale confina con proprietà [REDACTED] (mapp.603 sub 2), proprietà [REDACTED] (mapp.288), via Pratavecchie, residua proprietà dell'esecutata (mapp.601 sub 1), ssa. Il posto auto confina con viabilità comune (mapp.599), residua proprietà dell'esecutata (mapp.112 e mapp.597), posto auto di proprietà [REDACTED] (mapp.595), ssa.

CONSISTENZA

Destinazione residenziale		Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione Ovest EDIFICIO E (U.I. E2 - mapp.601 sub 1)	Abitazione	173,86 mq	227,49 mq	1,00	217,86 mq	pt: H=2,35+3,70 m 1°p: H= 2,85+ 4,50 m; bagno H=2,70 m, disimpegno H= 2,40 m..	T-1°
	Forno		9,63	0,2	1,93		
ACCESSORI	Resede esclusivo (S=3810 mq)		227 mq 2448 mq	0,05 0,01	35,83 mq		
	Posto auto (mapp.596)		25,00 mq	0,25	6,25 mq		T
Totale superficie convenzionale:					261,87 mq		
Incidenza condominiale:					0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:					261,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che le superfici sono state calcolate utilizzando i dati desumibili dalla D.I.A. n.60/2011 per il fabbricato (e dalla planimetria catastale per quanto concerne il resede), unitamente alle misure che è stato possibile riscontrare in situ.

La vendita viene effettuata a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze rilevate dall'acquirente non potranno in alcuno modo essere utilizzate per richieste eventuali di rimborsi e/o risarcimenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Ante 27/11/1973	proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 111 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 11 78 70
Dal 27/11/1973 al 05/01/2005	proprietà per 1/1. Con frazionamento n.78581 del 27/11/1973 in atti dal 22/03/1982 il mapp.111 ha ridotto la sua consistenza da 117.870 mq a 105.090 mq.	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 111 Superficie (ha are ca) 10 50 90
Dal 02/03/1977 al 03/08/1998	proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 112 Qualità fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 01 33 10
Dal 28/07/1998 al 11/04/2005	proprietà per 1/1. Con costituzione n.C01807/1998 sono state censite al CF nel F.39 mapp.112 i subb 1+10.	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 112, Subb 1+10
Dal 03/08/1998 al 14/04/2011	Privo di intestazione catastale in quanto ente urbano. Con tipo mappale in atti dal 03/08/1998 (n.113897.1/1989) il mapp.112 è passato a partita 1.	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 112 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 01 33 10
Dal 05/01/2005 al 11/04/2005	proprietà per 1/1. Con frazionamento prot. n.PI0201135 del 05/01/2005 il mapp.111 di 105.090 mq è stato soppresso ed ha originato il mapp.541 di 16.740 mq.	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 541 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 01 67 40
Dal 11/04/2005 al 14/04/2011	(c.f.) proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 541 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 01 67 40
Dal 11/04/2005 al 02/05/2011	(c.f.) proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 112, Subb 1+10
Dal 14/04/2011 al 14/04/2011	Privo di intestazione catastale in quanto ente urbano. Con frazionamento del 14/04/2011 prot. n.PI0095086 il mapp.112 di 13310 mq ha originato il mapp.112 di 5171 mq, il mapp.593 di 439 mq, il mapp.596 di 25 mq, il mapp.597 di 25 mq, il mapp.598 di 25 mq, il mapp.601 di 3911 mq, il mapp.602 di 901 mq, il mapp.604 di 80 mq oltre ai mapp.594-595-603-599-600.	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 112 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00 51 71
Dal 14/04/2011 al 03/05/2018	Privo di intestazione catastale in quanto ente urbano. Con tipo mappale del 14/04/2011 prot. n. PI0095086 (n.95086.2/2011) il mapp.608 di 1778 mq è stato fuso al mapp.601 di 3911 mq. Pertanto la superficie del mapp.601 è	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 601 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00 56 89

Dal 02/05/2011 al 06/09/2013	diventata 5689 mq. [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1. Con variazione del 02/05/2011 prot. n. PI0105293 sono stati soppressi i subb da 1 a 10 del mapp.112 ed è stata costituita l'u.i. censita dal mapp.601 sub1 (A2), oltre ai mapp.112 sub11 e mapp.593 graffati, mapp.596, mapp.597, mapp.598, mapp.601 sub 2, mapp.602, mapp.604, mapp.599, mapp.600 ed altri non interessati dalla procedura. Si precisa che con variazione di classamento del 19/03/2012 prot. n. PI0044843 l'u.i. è passata da classe A2 a classe A7, variando anche la rendita da 1660,41 Euro a 2081,32 Euro.	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 601, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 10 vani
Dal 02/05/2011 al 06/09/2013	[REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1. Con variazione del 02/05/2011 prot. n. PI0105293 sono stati soppressi i subb da 1 a 10 del mapp.112 ed è stata costituita l'u.i. censita dal mapp.596 (C6 di 25 mq), oltre ai mapp.112 sub11 e mapp.593 graffati (D2), mapp.597 (C6), mapp.598, mapp.601 sub 1, mapp.601 sub 2, mapp.602, mapp.604, mapp.599, mapp.600 ed altri non interessati dalla procedura.	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 596, Zc. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 25 mq
Dal 06/09/2013 al 03/04/2018	[REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1. Con verbale ricevuto dal notaio Mondani di Collesalveti il 6/09/13 rep. n. 672 reg. a Livorno il 19/09/13 al n.6952 la Società "Iniziative Turistiche Toscane - S.p.a", si è trasformata in Società a responsabilità limitata assumendo la seguente denominazione "Iniziative Turistiche Toscane Società a responsabilità limitata"	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 601, Sub. 1 Categoria A7 Cl.U, Cons. 10 vani Rendita € 2.081,32 Piano T-1°
Dal 06/09/2013 al 03/04/2018	[REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1. Con verbale ricevuto dal notaio Mondani di Collesalveti il 6/09/13 rep. n. 672 reg. a Livorno il 19/09/13 al n.6952 la Società "Iniziative Turistiche Toscane - S.p.a", si è trasformata in Società a responsabilità limitata assumendo la seguente denominazione "Iniziative Turistiche Toscane Società a responsabilità limitata"	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 596, Zc. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 25 mq Rendita € 90,38 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
	39	601	1	2	A7	U	10 vani	Tot: 299 mq Tot.escl aree scop.: 225 mq	2081,21	T-1	
	39	596		2	C6	U	25 mq	25 mq	90,38	T	

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
39	601				ente urbano		00 56 89			
39	596				ente urbano		00 00 25			

Corrispondenza catastale

In merito alla corrispondenza tra i dati catastali indicati nei due certificati notarili del 23/05/17 e 29/08/17 del notaio Marcello Porfiri (all.1a e 1b) e quelli indicati nel verbale di pignoramento rep.n. 9.864 del 13/12/2016, in quello integrativo rep.n.5.166 del 15/06/17 e nelle rispettive note di trascrizione, per i beni dei lotti nn.1-2-3-4 (porzioni del "Borgo di Pratavecchie") si precisa quanto segue:

a) Nel certificato del 23/05/17, il Notaio certifica che i beni di via Pratavecchie interessati dalla procedura esecutiva risultano attualmente così censiti:

C.F. di Vecchiano:

- F.39 mapp.112 sub 11 e mapp.593 graff. (via Pratavecchie, pt-1°p, z.c. 2, D2, RC Euro 16.766,00)
- F.39 mapp.596 (C6 di 25 mq, z.c. 2, cl. U, pt, RC Euro 90,38)
- F. 39 mapp.597 (C6 di 25 mq, z.c. 2, cl. U, pt, RC Euro 90,38)
- F.39 mapp.598 (C6 di 25 mq, z.c. 2, cl. U, pt, RC Euro 90,38)
- F.39 mapp.601 sub 1 (A7 di 10 vani, z.c.2, cl. U, pt-1°p, R.C. Euro 2.081,21)
- F.39 mapp.601 sub 2 (A7 di 11,5 vani, z.c.2, cl. U, pt-1°p, R.C. Euro 2.393,52)
- F.39 mapp.602 (A7 di 8,5 vani, z.c.2, cl. U, pt-1°p-2°p, R.C. Euro 1.769,12)
- F.39 mapp.604 (area urbana di 80 mq, pt)

C.T. di Vecchiano:

- F.39 mapp.112 (ente urbano di 5.893 mq)
- F.39 mapp.593 (ente urbano di 439 mq)
- F.39 mapp.596 (ente urbano di 25 mq)
- F.39 mapp.597 (ente urbano di 25 mq)
- F.39 mapp.598 (ente urbano di 25 mq)
- F.39 mapp.601 (ente urbano di 5.689 mq)
- F.39 mapp.602 (ente urbano di 901 mq)
- F.39 mapp.604 (ente urbano di 80 mq)
- F.39 mapp.605 ex 541 (seminativo di 12.962 mq)

b) Nel certificato del 29/08/17, il Notaio certifica che i beni di via Pratavecchie interessati dalla procedura esecutiva risultano così censiti:

C.F. di Vecchiano:

- F.39 mapp.596 (C6 di 25 mq, cl. U, pt, RC Euro 90,38)
- F.39 mapp.597 (C6 di 25 mq, cl. U, pt, RC Euro 90,38)
- F.39 mapp.598 (C6 di 25 mq, cl. U, pt, RC Euro 90,38)
- F.39 mapp.601 sub 1 (A7 di 10 vani, pt-1°, cl.U, RC Euro 2081,21)
- F.39 mapp.601 sub 2 (A7 di 11,5 vani, pt-1°p, RC Euro 2393,52)
- F.39 mapp.602 (A7 di 8,5 vani, cl. U, pt-1°-2°, RC Euro 1769,12)
- F.39 mapp.604 (F1 di 80 mq)

C.T. di Vecchiano:

- F.39 mapp.593 (ente urbano di 439 mq)
- F.39 mapp.596 (ente urbano di 25 mq)
- F.39 mapp.597 (ente urbano di 25 mq)
- F.39 mapp.598 (ente urbano di 25 mq)
- F.39 mapp.601 (ente urbano di 5.689 mq)
- F.39 mapp.602 (ente urbano di 901 mq)
- F.39 mapp.604 (ente urbano di 80 mq)

c) Nel verbale di pignoramento rep.n. 9864 del 13/12/2016 vengono indicati i seguenti beni del complesso in località Pratavecchia:

C.F. di Vecchiano:

- F.39 mapp.112 sub 1 (A4 di 8,5 vani)
- F.39 mapp.112 sub 2 (A2 di 6,5 vani)
- F.39 mapp.112 sub 3 (A2 di 9,5 vani)
- F.39 mapp.112 sub 4 (C2 di 66 mq)
- F.39 mapp.112 sub 5 (C2 di 159 mq)
- F.39 mapp.112 sub 6 (A4 di 6 vani)
- F.39 mapp.112 sub 7 (A4 di 9,5 vani)
- F.39 mapp.112 sub 8 (A4 di 9,5 vani)
- F.39 mapp.112 sub 9 (C6 di 14 mq)
- F.39 mapp.112 sub 10 (corte comune a tutti i subalterni)

C.T. di Vecchiano:

- F.39 mapp.112 (ente urbano di 13.310 mq)
- F.39 mapp.541 (seminativo, 2a classe, 16.740 mq)

j) Nella nota di trascrizione del 24/01/17 n.part. 779 (del verbale di pignoramento rep.n. 9864 del 13/12/2016) risultano indicati i seguenti beni censiti al C.F. di Vecchiano:

- F.39 mapp.112 sub 11 e mapp.593 graff. (D2)

al C.T. di Vecchiano:

- F.39 mapp.112 (terreno)
- F.39 mapp.541 (terreno)

k) Nel verbale di pignoramento rep.n. 5116 del 15/06/2017 (a integrazione del verbale rep.n. 9864 del 13/12/2016) viene precisato che i beni censiti al C.F. di Vecchiano nel F.39 dal mapp.112 subb 1÷10 sono stati soppressi ed hanno originato i seguenti immobili che vengono sottoposti a pignoramento:

- F.39 mapp.596 (C6 di 25 mq, via Pratavecchie, pt)
- F.39 mapp.597 (C6 di 25 mq, via Pratavecchie, pt)
- F.39 mapp.598 (C6 di 25 mq, via Pratavecchie, pt)
- F.39 mapp.601 sub 1 (A7 di 10 vani, via Pratavecchie, pt-1°p)
- F.39 mapp.601 sub 2 (A7 di 11,5 vani, via Pratavecchie, pt-1°p)
- F.39 mapp.602 (A7 di 8,5 vani, via Pratavecchie, pt-1°p)
- F.39 mapp.604 (F1, via Pratavecchie, pt)

l) Nella nota di trascrizione del 13/07/17 n.part.8732 (del verbale di pignoramento rep.n. 5116 del 15/06/2017) sono stati indicati i seguenti beni censiti al C.F. di Vecchiano:

- F.39 mapp.596 (C6 di 25 mq)

- F. 39 mapp.597 (C6 di 25 mq)
- F.39 mapp.598 (C6 di 25 mq)
- F.39 mapp.601 sub 1 (A7 di 10 vani)
- F.39 mapp.601 sub 2 (A7 di 11,5 vani)
- F.39 mapp.602 (A7 di 8,5 vani)
- F.39 mapp.604 (F-bene futuro)

Come già riportato dettagliatamente nel paragrafo relativo alla cronistoria dei dati catastali, si evidenzia che:

* Al C.F., con variazione prot. n. PI0105293 del 02/05/2011 sono stati soppressi i subb 1+10 del mapp.112 ed è stata costituita l'u.i. censita dal mapp.112 sub11 e mapp.593 graffiati (D2), oltre ai mapp.596 (C6), mapp.597 (C6), mapp.598 (C6), mapp.601 sub 1 (A7), mapp.601 sub 2 (A7), mapp.602 (A7), mapp.604 (F1), mapp.599 (bcnc), mapp.600 (bcnc) ed altri non interessati dalla procedura;

* al C.T. il mapp. 541 è stato soppresso con frazionamento del 14/04/2011 prot. n.PI0095086 originando il mapp.605 (seminativo di 12.962 mq), oltre ai mapp.608 (di 1.778 mq; successivamente fuso nel mapp.601), mapp.606 (di 722 mq; successivamente fuso nel mapp.112) e mapp.607 (di 1.278 mq; successivamente fuso nel mapp.603 e alienato a terzi).

Confronto stato rilevato alla data dei sopralluoghi – planimetria catastale

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale. Si evidenzia soltanto che al piano terra non è riportata la scritta "bagno" nel vano adiacente alla cucina e nella porzione Est (cucina - taverna-bagno) le altezze max e min sono riportate sulle pareti sbagliate (e comporterebbe un andamento diverso della falda del tetto).

PRECISAZIONI

Ved. bene n.1.

PATTI

Nell'atto del notaio Mancioffi n.rep.24872 del 2005, viene precisato che:

* *"Le parti si danno reciprocamente atto dell'esistenza di un consorzio volontario per la gestione delle strade all'interno della proprietà (Consorzio Idraulico Stradale di Migliarino Pisano), pertanto la parte acquirente dovrà subentrare alla parte venditrice in proporzione alla proprietà acquistata nei diritti ed oneri scaturenti dalla partecipazione a detto Consorzio."*

* *"La parte venditrice presta fin da adesso il suo più ampio e necessario consenso affinché la parte acquirente, a sua completa cura e spese e ottenute le prescritte autorizzazioni se necessarie - proceda alla piantumazione di alberi ad alto fusto all'interno della sua restante proprietà posta lungo il confine sud della proprietà venduta al di là della strada consortile, per un fronte di circa ml. 300 (trecento), lasciando comunque liberi gli attuali passi carrabili."*

* *"La parte venditrice si obbliga a consentire alla parte acquirente l'organizzazione di visite guidate alla sua restante proprietà nell'ambito del Parco Regionale, nei limiti e con le modalità compatibili con le prescrizioni dell'Ente titolare e comunque utilizzando tutti i mezzi necessari alla salvaguardia ambientale e concordando preventivamente il rimborso forfettario delle relative spese."*

Nel sopracitato atto di provenienza non si rileva la presenza di:

- convenzioni matrimoniali o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione).
- censo, livello o uso civico.

Attualmente il bene risulta interessato da un contratto di locazione del 01/07/15 stipulato dall'esecutata con la Società " [redacted] " con sede a [redacted] (c.f. [redacted]), registrato al [redacted] il [redacted] al n. [redacted]. A tale proposito si precisa che il [redacted] Curatore del fallimento della Società [redacted] in data 22/06/18, inoltrava alla CTU l'autorizzazione del 18/06/18 del GD, Dr. Zucconi, per compimento atti ex art.104-ter con la quale veniva autorizzato ad effettuare delle modifiche in accordo con la controparte al contratto sopracitato. Nel dettaglio fra le modifiche è prevista *"l'attribuzione al fallimento della concedente del diritto di recesso del detto rapporto di locazione con effetto alla scadenza del quarto mese successivo a quello di perfezionamento del titolo di trasferimento. Qualora tale titolo si perfezionasse prima del 31 agosto 2019, comunque il recesso non potrà produrre effetto prima del 31 dicembre 2019. L'immobile dovrà essere restituito alla parte concedente il giorno in cui il recesso produrrà efficacia."*

Il Curatore in data 03/07/18 ha confermato alla CTU che le parti hanno formalizzato le predette modifiche a mezzo di scrittura privata del 02/07/18 in corso di registrazione, di cui ha fornito copia (all. 2c1).

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo i beni apparivano in buono stato d'uso e manutenzione. Esternamente si rilevava la presenza di tracce di umidità da risalita al piede delle pareti perimetrali.

PARTI COMUNI

E' compresa nella vendita la comproprietà "pro quota" di tutte le cose, parti e spazi del complesso immobiliare, necessari o destinati all'uso, al servizio, od al godimento comune, con particolare riferimento

- alla viabilità comune a tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare "Borgo di Pratavecchie", sulla quale è consentito esclusivamente il transito e non la sosta, censita al C.F. di Vecchiano nel F. 39 dal mapp.599 (come bcnc),
- all'area sulla quale si trova l'impianto di fitodepurazione a servizio di tutto il complesso edilizio censita al C.F. nel F. 39 dal mapp.600 (come bcnc),
- al serbatoio GPL interrato comune a tutte le u.i. del complesso e ubicato a N-E del parcheggio,
- all'impianto di antenna e parabola centralizzate per la ricezione dei canali televisivi (comune a tutte le u.i. del complesso).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di provenienza dei beni e nei due certificati notarili in atti, escludendo le formalità pregiudizievoli descritte nei paragrafi successivi:

- non sono indicati ulteriori pesi (censo, livello o uso civico, etc.) gravanti sui beni pignorati;
- viene precisato che il diritto sul bene del debitore pignorato è un diritto di proprietà che deriva da un contratto di compravendita.

Nell'atto di provenienza rogato dal notaio Mancioffi n.rep.24872 del 11/04/05 è evidenziato che *"le porzioni immobiliari vengono vendute ed acquistate a corpo e non a misura, con tutte le loro accessioni, pertinenze, usi e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come per legge e consuetudine, così come al venditore pervenute con il sopracitato atto di provenienza (atto di donazione rogato dal Notaio Schillaci il 29/12/54 rep. n.240799) che le parti dichiarano di ben conoscere e cui fanno espresso riferimento"*.

Si precisa che, col decreto di trasferimento, sarà opportuno costituire una servitù di passo, già definita dallo stato dei luoghi, sulla porzione Nord del resede dell'u.i. censita al C.F. di Vecchiano nel F.39 dal mapp.601 sub 2 e a favore del sub 1, per consentire l'accesso pedonale dalla viabilità comune del Borgo (in quanto il posto auto di proprietà esclusiva è ubicato anch'esso all'interno del complesso immobiliare in prossimità del confine Sud).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato presenta struttura verticale in muratura, tramezzi in forati, solai in legno e mezzane e sovrastante soletta in c.a., copertura a tetto e manto in coppi.

Finiture

Pareti intonacate e imbiancate, pavimenti in cotto al piano terra, in parquet al piano 1°, nei bagni pavimenti e rivestimenti in marmo; porte interne in legno, finestre e porte-finestre in legno con doppi vetri e scuri in legno.

Impianti

L'edificio risulta dotato dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto igienico-sanitario, impianto di riscaldamento a pavimento, impianto di refrigerazione con gruppo refrigeratore e pompa di calore ubicati nel resede esclusivo in prossimità del confine Sud (a destra del cancello che consente l'ingresso esclusivo dalla via Pratavecchie), impianto gas con serbatoio GPL interrato comune a tutte le u.i. del complesso e ubicato a N-E del parcheggio; impianto di antenna e parabola centralizzate per la ricezione dei canali televisivi (comune a tutte le u.i. del complesso); impianto di fitodepurazione relativo a tutto il complesso e ubicato sull'area comune censita dal mapp.600. Gli armadietti per i sub-contatori di acqua, gas ed elettricità delle varie u.i. del complesso sono ubicate esternamente sul confine Sud, a sinistra del cancello carrabile principale, mentre i contatori in corrispondenza dell'intersezione della via privata con la via Pratavecchie.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo del 29/11/2017 i beni risultavano occupati dalla Società "Angoli di Territorio S.r.l." per attività turistico ricettiva "Case ed Appartamenti per Vacanze" in virtù di un contratto di locazione di cui il [redacted] forniva copia alla CTU:

-- Contratto di locazione stipulato da [redacted] e la Società [redacted] - Soc. a resp. Limitata con sede in [redacted] con sede a [redacted] (c.f. [redacted] del 01/07/15, registrato a Pontedera il 17/07/15 al n.002379 serie 3T.

Nel contratto è precisato quanto segue:

- * Oggetto: locazione immobile censito al C.F. nel F.39 mapp.601 sub 1.
 - * Durata: dal 01/07/15 al 30/06/24, al termine del periodo il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di uguale durata, salvo i casi previsti dalla normativa vigente in materia. E' data facoltà al conduttore di recedere anticipatamente dal contratto dandone avviso al locatore mediante lettera AR almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.
 - * L'u.i. viene concessa per l'attività turistico-ricettiva (Case ed Appartamenti per Vacanze) esercitata dal conduttore, nonché per eventuali altri tipi di conduzione o sub-locazione a scelta del medesimo.
 - * Canone annuo: 8.400 Euro oltre iva, da pagarsi in rate mensili da 700 euro cadauna+iva entro e non oltre il quindicesimo giorno del relativo mese di competenza. Il canone di locazione sarà soggetto a partire dal secondo anno di locazione, ad aggiornamento annuo in ragione del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati accertato dell'ISTAT e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale relativo al mese di maggio.
 - * L'immobile è concesso privo di arredi, nonché dei contratti per le pubbliche utenze, le cui forniture restano totalmente a carico del conduttore.
 - * Le spese di uso e manutenzione ordinaria dell'immobile sono poste a carico del conduttore.
- Per ulteriori dettagli si rimanda al contratto allegato alla perizia (all.2c).

Come già precisato nei paragrafi precedenti, si ribadisce che il [REDACTED] Curatore del fallimento della [REDACTED] in data 22/06/18, inoltrava alla CTU l'autorizzazione del 18/06/18 del GD, Dr. Zucconi, per compimento atti ex art.104-ter con la quale veniva autorizzato ad effettuare delle modifiche in accordo con la controparte al contratto sopracitato. Nel dettaglio fra le modifiche è prevista "l'attribuzione al fallimento della concedente del diritto di recesso del detto rapporto di locazione con effetto alla scadenza del quarto mese successivo a quello di perfezionamento del titolo di trasferimento. Qualora tale titolo si perfezionasse prima del 31 agosto 2019, comunque il recesso non potrà produrre effetto prima del 31 dicembre 2019. L'immobile dovrà essere restituito alla parte concedente il giorno in cui il recesso produrrà efficacia."

Il Curatore ha confermato alla CTU che le parti hanno provveduto in merito mediante una scrittura privata in data 02/07/18 (di cui forniva copia, all. 2c.) che alla data della perizia risultava in corso di registrazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1954	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (o anche [REDACTED]) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nuda proprietà di terreni posti nel Comune di Vecchiano, zona Pratavecchie, censiti al C.T. nel F.39 dal mapp.111 (di 117.870 mq) e mapp.112 (di 13.310 mq), riservandosi il diritto di usufrutto. L'Usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà per morte dell'usufruttuario riservatario avvenuta a Roma in data 28/01/73.	donazione con riserva di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guido Schillaci Ventura di Roma	29/12/1954	240.799	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare	31/12/1954		5392
Dal 11/08/1976	[REDACTED] (nata a Vecchiano il 6/01/1924), quale erede del padre [REDACTED] deceduto il 28/01/73, ha dichiarato che la donazione effettuata dal padre al fratello [REDACTED] non intaccava la quota di legittima della medesima e quindi non ha inteso richiedere la riduzione e ha fatto ampia acquiescenza alla predetta donazione.	acquiescenza alla donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gambini di Peccioli			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare	11/08/1976		5580
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 11/04/2005 [redacted] (nato a Vecchiano il [redacted]), in regime di separazione dei beni, ha venduto a [redacted] con sede in [redacted] la piena proprietà di fabbricati e terreni posti in Vecchiano e censiti al C.F. nel F.39 dai mapp.112 subb 1+10 e al C.T. nel F.39 dai mapp.112 (di 13.310 mq) e mapp.541 (di 16.740 mq).	compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Nicola Mancioppi di Cascina	11/04/2005	24.872	11.378
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare	13/04/2005		4399
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia delle Entrate di Pisa	12/04/2005	1799	

Si precisa che:

- con Verbale ricevuto dal notaio Mondani di Collesalveti il 6/09/13 rep. n. 672 reg. a Livorno il 19/09/13 al n.6952 la Società "[redacted]" si è trasformata in "[redacted]" assumendo la seguente denominazione "[redacted]".

-Con atto di compravendita rogato dal notaio Romoli di San Giuliano Terme rep. n.35152/7616 del 4/08/11 (trascritto a Pisa il 9/08/11 al n. part.9702) [redacted] con sede in [redacted] ha venduto a [redacted] (CF [redacted]) la piena proprietà delle u.i. censite al C.F. di Vecchiano nel F.39 mapp.603 sub 1 e mapp. 595 (oltre al diritto di proprietà, senza quota, dei beni censiti nel F.39 mapp.599 e 600).

-Con atto di compravendita rogato dal notaio Mancioppi di Cascina rep. n.41634/23695 del 3/12/13 (trascritto a Pisa il 13/12/13 al n. part.12791) [redacted] con sede in [redacted] (CF [redacted]) ha venduto a [redacted] (CF [redacted]) la piena proprietà delle u.i. censite al C.F. di Vecchiano nel F.39 mapp.603 sub 2 e mapp. 594 (oltre al diritto di proprietà, senza quota, dei beni censiti nel F.39 mapp.599 e 600).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dai certificati in atti redatti dal Notaio Porfiri di Cesena in data 23/05/17 (per i beni del Borgo di Pratavecchie, Case di Marina e Casa Ciardelli) e in data 29/08/17 (limitatamente ai beni del Borgo di Pratavecchie) risulta quanto segue:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
 Iscritto a Pisa il 01/07/2008
 Reg. gen. 14383 - Reg. part. 2870
 Quota: 1/1 proprietà
 Importo: € 21.400.000,00
 A favore di [redacted]
 Contro [redacted]
 Capitale: € 10.700.000,00

Rogante: Notaio Mancioffi di Cascina

Data: 27/06/2008

N° repertorio: 32471

N° raccolta: 16547

Note: L'ipoteca, iscritta a favore della [redacted] con sede in [redacted] (cf [redacted]) e contro la società [redacted] con sede in [redacted] è iscritta sui beni censiti al C.F. di Vecchiano nel F.39 mapp.112 subb 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 e al C.T. di Vecchiano nel F.39 mapp.112 e 541, oltre ad altri beni interessati dalla presente procedura esecutiva e costituenti altri lotti della perizia. Con verbale ricevuto dal notaio Mondani di Collesalveti il 6/09/13 rep. n. 672 reg. a Livorno il 19/09/13 al n.6952 la Società "[redacted]" si è trasformata in Società a responsabilità limitata assumendo la seguente denominazione "[redacted]".

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 24/01/2017

Reg. gen. 1184 - Reg. part. 779

Quota: 1/1 proprietà

A favore di [redacted]

Contro [redacted]

Note: Il pignoramento colpisce i beni censiti al C.F. di Vecchiano nel F.39 dal mapp.112 subb 1 e mapp.593 graffati, F.39 mapp.112 e mapp.541, oltre ad altri beni interessati dalla presente procedura esecutiva e costituenti altri lotti della perizia. Come già precisato in precedenza, nel verbale di pignoramento rep. n. 9864 del 13/12/2016 sono invece così individuati: C.F. di Vecchiano nel F.39 dal mapp.112 subb 1÷10 e al C.T. nel F.39 mapp.112 (ente urbano di 13.310 mq) e mapp.541 (oltre ad altri beni interessati dalla presente procedura esecutiva e costituenti altri lotti della perizia). Per le variazioni catastali intercorse si rimanda a quanto già riportato nel paragrafo *Cronistoria dati catastali*.

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 13/07/2017

Reg. gen. 12809 - Reg. part. 8732

A favore di [redacted]

Contro [redacted]

Note: Atto giudiziario del 15/06/17 rep. n. 5166/2017. Il pignoramento colpisce la quota di proprietà di 1/1 dei beni censiti al C.F. di Vecchiano nel F.39 dal mapp.596-597-598, mapp.601 subb 1 e 2, mapp.602 e 604.

Annotazioni a iscrizioni

- **erogazione parziale**

Iscritto a Pisa il 07/07/2009

Reg. part. 2939

Quota: 1/1 proprietà

A favore di [redacted]

Contro [redacted]

Note: Trattasi di annotamento all'iscrizione n. part. 2870 dello 01/07/2008. Atto del Notaio Mancioffi di Cascina rep. 33897/17791 del 19/05/2009.

- **restrizione beni**

Iscritto a Pisa il 26/07/2011

Reg. part. 2252

A favore di [REDACTED].

Contro [REDACTED].

Note: Trattasi di annotamento all'iscrizione n. part. 2870 dello 01/07/2008, a favore della [REDACTED] a. con sede in [REDACTED] (cf [REDACTED]) e contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (cf [REDACTED]). Scrittura privata autenticata del Notaio Mancioffi del 19/07/11 rep. n. 37970/21006 avente come oggetto i beni censiti al C.F. di Vecchiano F.39 mapp. 595, 599, 600 e 603 sub 1.

• **restrizione beni**

Iscritto a Pisa il 12/12/2013

Reg. part. 2565

A favore di [REDACTED].

Contro [REDACTED].

Note: Trattasi di annotamento all'iscrizione n. part. 2870 dello 01/07/2008, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] (cf [REDACTED]) e contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (cf [REDACTED]). Scrittura privata autenticata del Notaio Mancioffi del 03/12/13 rep. n. 41633/23694 avente come oggetto i beni censiti al C.F. di Vecchiano F.39 mapp. 594, e 603 sub 2.

Si evidenzia che in data successiva alla relazione notarile la Società esecutata è stata dichiarata fallita (sentenza di fallimento del Tribunale di Pisa [REDACTED] dell'11/10/2017, trascritta a Pisa il 10/11/2017).

NORMATIVA URBANISTICA

Ved. quanto riportato per il Bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso, di cui gli immobili in oggetto costituiscono porzione, risulta edificato anteriormente al 1° settembre 1967. Dall'analisi dell'atto di provenienza e di ulteriori documenti acquisiti dalla CTU e presentati all'epoca della richiesta di mutuo è possibile affermare che, per modifiche ed ampliamenti realizzati successivamente senza le necessarie autorizzazioni amministrative, sono state rilasciate dal Comune di Vecchiano le seguenti concessione in sanatoria in data 30/12/2000:

- c.e. in sanatoria n.2000/165 (pratica di condono n.1986/1344/A)
- c.e. in sanatoria n.2000/166 (pratica di condono n.1986/1344/B)
- c.e. in sanatoria n.2000/167 (pratica di condono n.1986/1344/C)
- c.e. in sanatoria n.2000/168 (pratica di condono n.1986/1344/D)
- c.e. in sanatoria n.2000/169 (pratica di condono n.1986/1344/E)
- c.e. in sanatoria n.2000/170 (pratica di condono n.1986/1344/F)
- c.e. in sanatoria n.2000/171 (pratica di condono n.1986/1344/G)
- c.e. in sanatoria n.2000/172 (pratica di condono n.1986/1344/H)
- c.e. in sanatoria n.2000/173 (pratica di condono n.1986/1344/I)
- c.e. in sanatoria n.2000/174 (pratica di condono n.1986/1344/L)
- c.e. in sanatoria n.2000/175 (pratica di condono n.1986/1344/M)

Successivamente, è stato presentato un piano di recupero, p.e. n.05/267, per la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva e residenziale ambito "Pratavecchie" e sono stati rilasciati i seguenti atti autorizzativi (all. 7a÷7g) reperibili e visionati dalla sottoscritta in data 15-21-27-28/12/17 e 02/01/18 presso l'Ufficio Edilizia e Urbanistica del Comune di Vecchiano a seguito della domanda di accesso agli atti dello 01/12/17:

- * **Permesso di costruire n.08/00003** rilasciato il 6/02/08 (p.e. n. 2006/482) per ristrutturazione del complesso "Pratavecchie I" per realizzazione di una struttura turistico-ricettiva e residenziale;
- * **Permesso di costruire n.09/00018** rilasciato in data 11/09/09 (p.e. n. 2008/515), variante al pdc n.08/00003 ristrutturazione del complesso "Pratavecchie I" per realizzazione di una struttura turistico-ricettiva e residenziale;
- * **Permesso di costruire n.10/00008** (p.e. n. 2010/53) rilasciato il 5/08/10 per realizzazione di opere esterne e piscina a servizio di complesso immobiliare turistico-ricettivo denominato "Pratavecchie I" + Autorizzazione paesaggistica provvedimento n.53/30 dell'11/06/10 (p.e. n.2010/87);
- * **Attestazione di conformità in sanatoria n.11/00001** rilasciata l'11/01/11 (p.e. n.2010/427) per accertamento di conformità in sanatoria per realizzazione di opere su abitazioni e appartamenti vacanze nella struttura turistico ricettiva denominata "Pratavecchie";
- * **D.I.A. prot. n.2244 dell'11/02/11** (p.e. n.2011/60) per realizzazione di opere a variante del pdc n.09/00018 con accorpamento di 2 u.i. (edificio A) nella struttura turistica-ricettiva denominata "Pratavecchie";
- * **Autorizzazione paesaggistica provvedimento n.18/30 del 07/02/11** (p.e. n. 2010/553) per realizzazione di modifiche esterne con accorpamento di due u.i. nell'edificio A della struttura turistico ricettiva denominata "Pratavecchie";
- * **Provvedimento n.23/30 del 17/02/11** (p.e. n.2011/44) proroga del pc n.08/0003 per ristrutturazione del complesso edilizio "Pratavecchie I" per la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva e residenziale;
- * **D.I.A. prot. n.8682 del 26/05/11** (p.e. n.2011/243) per realizzazione di impianto di smaltimento acque reflue con sistema di fitodepurazione nella struttura turistico-ricettiva "casa e appartamenti vacanze Pratavecchie";
- * Comunicazione di fine lavori depositata il 05/07/11 (prot. n.10928 del 7/07/11) e relativa alle pratiche nn. 2006/482, 2008/515 e 2010/553 (D.I.A. dell'11/02/11);
- * **Attestazione di Agibilità prot.n.10852 del 6/07/11** per immobili a destinazione turistico-ricettiva e residenziale, posti in loc. Migliarino Pisano, via delle Pratavecchie, Podere Pratavecchie, censiti al C.F. nel F.39 dai mapp.112 sub 11, mapp.593-598, 601-604.

Si evidenzia che nella fine lavori e nell'attestazione di agibilità, nell'indicazione delle pratiche di riferimento è riportata erroneamente la D.I.A. p.e. n.2010/553 dell'11/02/11, mentre gli estremi corretti sono D.I.A. p.e. n. 2011/60 dell'11/02/11 (il probabile rifiuto è da attribuire al fatto che in data 07/02/11 è stata rilasciata per il complesso immobiliare l'autorizzazione paesaggistica p.e. n.2010/553).

Confronto stato rilevato alla data dei sopralluoghi – stato autorizzato

Alla data dei sopralluoghi, assumendo come riferimento la tavole dello stato di variante allegata alla D.I.A. prot. n.2244 dell'11/02/11 (p.e. n.2011/60), per quanto è stato possibile visionare, l'u.i. in oggetto appariva sostanzialmente conforme ai predetti grafici; si precisa che lievi differenze riscontrate in alcune misure interne rientrano nella tolleranza del 2% e quindi ai sensi dell'art. 85 del Regolamento Edilizio Unificato dei Comuni di Pisa, Calci, Cascina, San Giuliano Terme, Vecchiano e Vicopisano non costituiscono parziale difformità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Risultano allegati al Certificato di Agibilità prot.n.10852 del 6/07/11 (all.7g) le seguenti dichiarazioni di conformità alla regola d'arte degli impianti:

- dichiarazione di conformità di impianto termico-condizionamento-idrico sanitario-impianto gas a GPL da serbatoio fisso per edificio "E2" (ad uso civile) rilasciata il 9/12/2010 da Mostardini Valeria legale rappresentante della A.B.T. Srl (Via Fiorentina nc.54, Pescia);
- dichiarazione di conformità di impianto elettrico, tv e telecom per app.to "E2" in complesso Pratavecchie a Migliarino Pisano (ad uso civile) rilasciata il 31/01/2011 da Nelli Davide legale rappresentante dell'impresa NELLI Davide Impianti Elettrici (Via Salmi nc.10, Livorno).

-dichiarazione di conformità di "tubazione in polietilene per gas GPL interrata da serbatoio GPL a vano contatori; costruzione di collettore per n.6 utenze in batteria con montaggio di n.6 mensole per o contatori GPL e collegamento serbatoio GPL" per beni in via Pratavecchia di proprietà I.T.T., rilasciata il 15/11/2010 da Palazzetti Massimo legale rappresentante della FIMAR Srl (via C. Pavese n.10P, Collesalveti - LI);
-dichiarazione di conformità di impianti elettrici condominiali complesso Pratavecchie a Migliarino Pisano (ad uso civile) rilasciata il 31/01/2011 da Nelli Davide legale rappresentante dell'impresa NELLI Davide Impianti Elettrici (Via Salmi nc.10, Livorno);

Allegati al Certificato di Agibilità prot.n.10852 del 6/07/11 (all.7g) è stato reperito il seguente **Attestato di Certificazione Energetica** valido fino al 27/06/21 (in assenza di interventi che modifichino la classe energetica dell'edificio e che ne rendano obbligatorio l'aggiornamento):

* ACE relativo a u.i. censita al C.F. di Vecchiano nel F.39 dal mapp.601 sub1 (cod. ACE-027; unità E app.to 2), emesso il 28/06/11, redatto dall'Arch. G. Fedi (Studio Technè), secondo cui l'immobile risulta in classe C.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si ribadiscono gli obblighi nascenti dalla gestione e manutenzione delle porzioni comuni a tutto il complesso immobiliare.

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali né della spesa media annua relativa alla gestione e manutenzione delle porzioni comuni.

In merito ai vincoli presenti sull'area su cui sorge il complesso si rimanda a quanto già riportato nel paragrafo *Normativa Urbanistica*.

LOTTO 5



Il LOTTO 5 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Vecchiano (PI) - via del Mare

DESCRIZIONE

Trattasi della piena proprietà di un complesso immobiliare turistico ricettivo alberghiero, in corso di costruzione, denominato "Case di Marina" e ubicato nel Comune di Vecchiano all'interno del Parco Naturale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli.

Il complesso, che durante la seconda guerra mondiale ospitò le truppe della 10° brigata MAS e che si sviluppa su un'area di circa 18.955 mq, è attualmente interessato da un progetto unitario di recupero e riqualificazione, che prevede la demolizione di tutti i fabbricati esistenti e la loro fedele ricostruzione, ad eccezione di quello denominato "il Fornacino" (di interesse tipologico) per il quale è previsto il recupero mediante restauro, oltre ad una serie di interventi ambientali consistenti in nuove piantumazioni.

L'area in oggetto ricade all'interno del Parco Naturale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli, pertanto gli interventi su questa e sui fabbricati in essa presenti sono disciplinati dal Piano di Gestione della Tenuta di Migliarino e Fattoria di Vecchiano e dal Piano Territoriale del Parco.

L'intervento attualmente in corso è stato autorizzato con permesso di costruire n.08/00001 e successive varianti.

Con riferimento alle tavole di progetto allegate all'ultima variante (autorizzata con permesso di costruire n. 12/00009), il complesso è costituito da:

- **Edificio 1**, di forma planimetrica rettangolare con copertura a padiglione, che si sviluppa su due piani fuori terra oltre al sottotetto e risulta composto al piano terra da: ingresso, vano scala e ascensore che conducono al piano superiore, tredici camere dotate di servizi igienici e locale tecnico; il piano primo, a cui si accede dalla scala o dall'ascensore precedentemente descritti, risulta composto da un corridoio di distribuzione, una suite doppia (con soggiorno, bagno, camera con closet e altro servizio igienico), otto camere con servizio igienico (di queste, due sono dotate di balcone), due ripostigli. Al piano sottotetto è ubicata una suite sei posti (composta da doppio soggiorno, camera, closet e due servizi igienici) e locale tecnico.

- **Edificio 2**, denominato "il Fornacino", che si sviluppa prevalentemente al piano terreno ad eccezione di una piccola porzione sul fronte tergaie disposta su due livelli; al piano terra vi sono: una camera singola con disimpegno e bagno, una matrimoniale con disimpegno e bagno, tre ripostigli; al piano primo una camera doppia, con closet e servizio igienico.

- **Edificio 3** a pianta rettangolare e copertura a padiglione, si sviluppa su un piano fuori terra oltre al piano soppalco. E' composto da alcuni locali destinati a centro benessere relax, ad uso esclusivo della struttura turistica ricettiva; nel dettaglio al piano terra sono previsti: ingresso/reception, disimpegno, spogliatoio e wc per il personale, scala interna che conduce al piano soppalcato, spogliatoi con servizi igienici, altro disimpegno che conduce ai locali trattamento, bagno turco, sauna, docce emozionali. Al piano soppalcato sono previsti due disimpegni, due vani per i trattamenti e due spazi tecnici. Al piano terra, prospiciente il lato Sud dell'edificio vi è un loggiato coperto con una vasca idromassaggio coperta riscaldata.

- **Edificio 4** a pianta rettangolare, si sviluppa su un solo piano fuori terra oltre al piano soppalco e presenta copertura a padiglione. E' composto da due suites (costituite da ingresso, soggiorno, camera doppia con closet e servizio igienico), sette camere doppie con servizio igienico e da sette junior suite (composte al piano terra da piccolo soggiorno, servizio igienico e ripostiglio; al piano soppalco da camera doppia e locale tecnico).



-Edificio 5 destinato a bar di servizio alla piscina, si sviluppa su un solo piano fuori terra con copertura a capanna. E' composto da una sala bar, un piccolo laboratorio per la preparazione degli alimenti, un magazzino, uno spogliatoio con wc per il personale e servizi igienici con accesso dall'esterno per gli ospiti della struttura.

- Edificio 6, a pianta rettangolare e copertura a padiglione, è composto da una zona comune costituita da ingresso-reception, archivio, disimpegno, servizi igienici clienti, disimpegno, sala polivalente, sala ristorante con spazio servizio bar, cucina e locali di servizio ed accessori, disimpegno, spogliatoi e wc per il personale dell'albergo con accesso dall'esterno, locale tecnico, altro disimpegno, spogliatoi e wc per il personale della cucina con accesso dall'esterno e ripostiglio.

Nell'area del complesso, inoltre, sono previsti:

- una zona da adibire parcheggio di superficie pari a circa 2.070 mq;
- una piscina con relativi locali tecnici interrati (autorizzata con p.c. n.09/00016).

Infine, nell'area è presente un manufatto in c.a. utilizzato in passato come serbatoio-torre dell'acqua tipico e rappresentativo di un impianto di approvvigionamento e distribuzione dell'acqua degli anni '40-'50. L'intervento prevede il suo restauro finalizzato a mantenere invariati tutti i valori storici-ambientali risalenti all'epoca dell'impianto originario.

Alla data dei sopralluoghi (29/11/17 e 09/03/18) il cantiere risultava libero e il [redacted] confermava alla CTU che i lavori erano stati sospesi da vari anni. Sulla base di quanto è stato possibile riscontrare, lo stato di avanzamento dei lavori complessivo, rispetto all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato, risulta pari a circa il 63%.

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 oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted] l. in liquidazione (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [redacted] 6
Partita IVA: [redacted] 6
[redacted]
[redacted] (ca)

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

- [redacted] liquidazione (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'intero complesso confina con il fosso Biancalana, proprietà Comune di Vecchiano, proprietà [redacted] proprietà [redacted], ssa.

CONSISTENZA

Destinazione Turistico Ricettiva - Albergo	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
EDIFICIO 1 Pt+1°p	649,85 mq	730,12 mq	1,00	730,12 mq	Pt: 2,85 m; 1°p: 2,80 m.	T-1°

(camere e suites; tot. 52 posti letto)	2°p	85,48 mq	117,43 mq	0,80	93,94 mq	H=2,25+3,47 m	2°
	balconi		53,14 mq	0,25	13,28 mq		1°-2°
	Sottotetto -Locale tecnico	178,07 mq	207,49 mq	0,20	41,50 mq		2°
EDIFICIO 2 (camere; tot. 5 posti letto)	Camere+ingresso+scale	82,46 mq	118,89 mq	1,00	118,89 mq	Pt: H=2,34+3,84m	T-1°
	Ripostigli esterni	12,95 mq	19,37 mq	0,80	15,50 mq	1°p: H=2,40+3,05 m	
EDIFICIO 3 (centro benessere relax-servizi e spazi comuni)	pt	75,61 mq	103,20 mq	1,00	103,20 mq	H=2,40 m sotto soppalco.	T
	piano soppalco	22,43 mq	24,56 mq	0,80	19,65 mq	He=3,90 m (sotto gronda)..	piano sop= palco
	loggiato con vasca idromassaggio coperta (Svasca=18,33mq)	54,99 mq	64,50 mq	0,35	22,58 mq	Piano soppalco: H=2,20+3,15 m	T
						H=3,54 m	
EDIFICIO 4 (camere, suites e junior suites; tot. 43 posti letto)	Pt	363,78 mq	472,61 mq	1,00	472,61 mq	H=3,00 m (escl. doppio volume) e	T
	Soppalco	96,58 mq	104,40 mq	0,80	83,52 mq	H=2,40 m bagni	Piano sop= palco
	Porz. soppalco con h rid.+loc.tecnico	43,44 mq	62,64 mq	0,20	12,53 mq	H=2,57+3,05m	
EDIFICIO 5 (bar di servizio alla piscina)	Bar	27,39 mq	33,11 mq	1,00	33,11 mq	H=3,14+4,23 m	T
	Laboratorio, magazz, spogliatoio personale+servizi igienici ospiti	24,63 mq	33,91 mq	1,00	33,91mq	H=2,80-3,00-2,40 m sotto controsoffitto	T
EDIFICIO 6 (reception, sala colazione/ ristorante)	ristorante:sala, cucina-preparaz-dispensa,magazzin o,spogliatoi addetti cucina,galleria-bagni ospiti	250,00 mq	296,32 mq	1,00	296,32 mq	Pt: H=3,01+4,66 m; H=2,40 m e 2,70 m sotto controsoffitto	T
	albergo: sala poliv, spogliatoi albergo	99,77 mq	123,23 mq	1,00	123,23 mq		T
	reception, archivio, rip.	45,50 mq	52,45 mq	1,00	52,45 mq		T
ACCESSORI	resede		17250,00 mq	0,01	172,50 mq		
Totale superficie convenzionale:					2438,84 mq		
Incremento che tiene conto della presenza della piscina:					0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva Ed. 1+6+ accessori:					2.438,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che le superfici e le altezze degli edifici riportate in tabella sono state desunte dalle tavole dello stato di progetto allegate al p.c. n. 12/00009 previa effettuazione in situ di un numero significativo di controlli a campione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1984 al 08/03/2001	██████████ (nato a Vecchiano il ██████████) e ██████████ (nato a ██████████) proprietari della quota di 1/2 ciascuno. Con frazionamento in atti dal 07/10/1993 (n. 36.1/1984) è stata ridotta la superficie catastale da 16390 mq a 11490 mq. Con successiva tabella di variazione del 08/03/2001 prot.n. 205491 in atti dal 08/03/2001 (n.616.1/2001) il mapp.13 è stato soppresso ed ha originato il mapp.78 (fabb. rurale di 102 mq).	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 13 Qualità fabb rurale
Dal 28/12/1984 al 08/02/2005	██████████ (nato a ██████████) e ██████████ (nato a ██████████) proprietari della quota di 1/2 ciascuno. Con frazionamento del 08/02/2005 prot. n. PI0013821 in atti dal 08/02/2005 (n. 13821.1/2005), il mapp.18 di 4080 mq è stato soppresso ed ha originato il mapp. 83 di 240 mq (oltre al mapp.82).	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 18 Qualità Bosco alto CL2 Superficie (ha are ca) 004080
Dal 28/12/1984 al 11/04/2005	██████████ e (nato a ██████████) e ██████████ (nato a ██████████) Vecchiano il ██████████ proprietari della quota di 1/2 ciascuno.	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 17 Superficie (ha are ca) 001760
Dal 28/12/1984 al 30/03/1990	██████████ (nato a Vecchiano il ██████████) e ██████████ (nato a ██████████) proprietari della quota di 1/2 ciascuno	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 37,
Dal 28/12/1984 al 18/03/1999	██████████ (nato a Vecchiano il ██████████) e ██████████ (nato a ██████████) proprietari della quota di 1/2 ciascuno	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 32-35-40
Dal 28/12/1984 al al 01/04/2005	██████████ (nato a Vecchiano il ██████████) e ██████████ (nato a Vecchiano il ██████████) proprietari della quota di 1/2 ciascuno	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 34 subb1+3
Dal 30/03/1990 al al 01/04/2005	██████████ (nato a Vecchiano il ██████████) e ██████████ (nato a Vecchiano il ██████████) proprietari della quota di 1/2 ciascuno. Con frazionamento del 30/03/1990 in atti dal 02/09/1996 (n. 261.1/1990) il mapp.37 è stato soppresso ed ha originato le u.i. censite dal mapp.37 subb.1÷7	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 37 subb1÷7

Firmato Da: D'ELIA ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c6db17fbc7cc36d118ced68f4c4c4db7

Dal 18/03/1999 al 01/04/2005	(quest'ultimo bene privo di intestazione catastale.) Con variazione del 18/03/1999 in atti dal 18/03/1999 (n. A01015.1/1999) l'u.i. censita dai mapp.32-35-40 è stata soppressa ed ha originato i mapp.32, mapp.35, mapp.40 subb. 1+12.	Catasto Fabbricati Fig. 10, Part. 32, Part.35, Part.40 subb1+12
Dal 08/03/2001 al 21/01/2017	Privo di intestazione catastale in quanto ente urbano. Si precisa che il mapp. 78 (fabbr rurale di 102 mq) con tipo mappale del 08/03/2001 prot.n.205491 in atti dal 08/03/2001 (n. 616.1/2001) è diventato ente urbano di 102 mq. Il mapp.78 (ente urbano di 102 mq) ha subito poi due successive variazioni di consistenza: 1) con tipo mappale del 08/02/2005 prot.n. PI0013821 in atti dal 08/02/2005 (n. 13821.1/2005) ha assunto la superficie di 18715 mq, comprendendo le particelle 17,32,33,34,35,37,38,40,77,82; 2) con var. d'ufficio del 07/03/2005 prot.n. PI0022394 in atti dal 07/03/2005 per errore commesso nella redazione del tf/tm 13821/2005, con cui la superficie del mapp.78 è stata rettificata da 18715 mq a 17995 mq.	Catasto Terreni Fig. 10, Part. 78
Dal 22/03/2001 al 01/04/2005	██████████ (nato a Vecchiano il 1/██/██) e ██████████ (nato a Vecchiano il 9/██/██) proprietari della quota di 1/2 ciascuno. L'u.i. è stata accampionata con costituzione del 22/03/2001 prot.n. 60732 in atti dal 22/03/2001 (n. 700.1/2001)	Catasto Fabbricati Fig. 10, Part. 78
Dal 08/02/2005 al 11/04/2005	██████████ (nato a ██████████) e ██████████ (nato a ██████████) proprietari della quota di 1/2 ciascuno. Si precisa che il mapp.83 (bosco alto, 2 cl., di 240 mq) è stato costituito con frazionamento del 08/02/2005 prot.n.PI0013821. Con successiva variazione d'ufficio del 07/03/2005 prot.n. PI0022394 per errore commesso nella redazione del tf/tm 13821/2005 la superficie della particella 83 è stata rettificata da 240 mq a 960 mq.	Catasto Terreni Fig. 10, Part. 83
Dal 01/04/2005 al 11/04/2005	Vieri proprietari della quota di 1/2 ciascuno (escluso i subb 1, 2, 3, 17, 20, 27 e 28 che sono bene e quindi privi di intestazione catastale). Con variazione per frazionamento e fusione n.2941.1/2005 del 01/04/2005 protocollo n.PI0038142 i mapp.32, mapp.35, mapp. 40 subb.1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12, mapp.37 subb.1-2-3-4-5-6-7, mapp.34 subb.1-2-3 e mapp.78 sono stati soppressi ed hanno originato le seguenti u.i.: particella 78 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28.	Catasto Fabbricati F.10, Part. 78 subb. 1+28

Dal 11/04/2005 al 21/01/2017	Intestativa Turistichina Toscana, Sede in [REDACTED] piena proprietà fino al 06/09/2013 (escluso i subb 1, 2, 3, 17, 20, 27 e 28 che sono bnc e quindi privi di intestazione catastale). Con verbale ricevuto da Notaio Mondani di Collesalveti in data 6/09/13 rep.n.672, reg. a Livorno il 19/09/13 al n.6952, la [REDACTED] è trasformata in società a responsabilità limitata assumendo la denominazione [REDACTED] "ta" attuale proprietaria.	Catasto Fabbricati F.10, Part. 78 subb. 1+28
Dal 11/04/2005 al 21/01/2017	[REDACTED] con [REDACTED] a (cf 01698460506), piena proprietà fino al 06/09/2013. Con verbale ricevuto da Notaio Mondani di Collesalveti in data 6/09/13 rep.n.672, reg. a Livorno il 19/09/13 al n.6952, [REDACTED] società a responsabilità limitata assumendo la denominazione [REDACTED] responsabilità limitata" attuale proprietaria.	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 83 Qualità Bosco alto Cl.2 Superficie (ha are ca) 000960 Reddito domincale 1,24 Reddito agrario € 0,25

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	78	4	2	A4	1	3 vani	Tot. 50 mq; tot. escluso aree scop. 50 mq	271,14	T	
	10	78	5	2	A4	1	5 vani	Tot. 105 mq; tot. escluso aree scop. 105 mq	271,14	T	
	10	78	6	2	A4	1	2,5 vani	Tot. 48 mq; tot. escluso aree scop. 48 mq	135,57	T	
	10	78	7	2	A4	1	4 vani	Tot. 91 mq; tot. escluso aree scop. 91 mq	216,91	T	
	10	78	8	2	A4	1	2,5 vani	Tot. 51 mq; tot. escluso aree scop. 51 mq	135,57	T	

10	78	9	2	A4	1	1,5 vani	Tot. 38 mq; tot. escluso aree scop. 38 mq	81,34	1	
10	78	10	2	A4	1	2 vani	Tot. 34 mq; tot. escluso aree scop. 34 mq	108,46	1	
10	78	11	2	A4	1	2 vani	Tot. 35 mq; tot. escluso aree scop. 35 mq	108,46	1	
10	78	12	2	A4	1	2 vani	Tot. 47 mq; tot. escluso aree scop. 47 mq	108,46	1	
10	78	13	2	A4	1	2 vani	Tot. 49 mq; tot. escluso aree scop. 49 mq	108,46	1	
10	78	14	2	A4	1	2 vani	Tot. 56 mq; tot. escluso aree scop. 48 mq	108,46	1	
10	78	15	2	A4	1	7 vani	Tot. 134 mq; tot. escluso aree scop. 134 mq	379,6	T-1	
10	78	16	2	C2	U	4 mq	Tot. 6 mq	11,98	T	
10	78	18	2	C2	U	45 mq	Tot. 49 mq	134,8	T	
10	78	19	2	C2	U	46 mq	Tot. 51 mq	137,79	T	
10	78	21	2	A2	1	5 vani	Tot. 79 mq; tot. escluso aree scop. 79 mq	615,87	T	
10	78	22	2	A2	1	5 vani	Tot. 90 mq; tot. escluso aree scop. 90 mq	615,87	T	
10	78	23	2	A2	1	4 vani	Tot. 77 mq; tot. escluso aree scop. 77 mq	492,7	T	
10	78	24	2	A2	1	4 vani	Tot. 70 mq; tot. escluso aree scop. 70 mq	492,7	T	
10	78	25	2	A2	1	4,5 vani	Tot. 65 mq; tot. escluso aree scop. 65 mq	554,29	T	
10	78	26	2	A2	1	5 vani	Tot. 87 mq; tot. escluso aree scop.	615,87	T	

						87 mq				
10	78	27		F2					T	
10	78	28		F2					T	
10	78	1		E					T	
10	78	2		E					T-1	
10	78	3		E					T	
10	78	17		E					T	
10	78	20		E					T	

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
10	78				ente urbano		01 79 95			
10	83				bosco alto	2	09 60	1,24	0,25	

Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza fra stato dei luoghi rilevato ed elaborati catastali in quanto le planimetrie e le visure rappresentano lo stato ante-intervento.

Ultimati i lavori dovrà essere presentato l'aggiornamento catastale di tutto il complesso.

Si precisa che catastalmente i beni attualmente risultano così rappresentati:

- Edificio 1: F.10 mapp.78 subb 4÷14 e sub 2 (vano scala, docce e wc comuni ai subb 4÷14)
- Edificio 2: F.10 mapp.78 sub 15
- Edificio 3: F.10 mapp.78 subb 18-19 e sub 17 (loggiato comune ai subb 18 e 19)
- Edificio 4: F.10 mapp.78 subb 21÷26 e sub 20 (ripostiglio comune ai subb 21÷26)
- Edificio 5: F.10 mapp.78 sub 27
- Edificio 6: F.10 mapp.78 sub 28
- Edificio C: F.10 mapp.78 sub 16

Inoltre il sub 1 (bcnc a tutti i subalterni del mapp.78) comprende il resede, la vecchia piscina (non più esistente) e un pozzo; mentre con il sub 3 è rappresentato un vecchio lavatoio (comune ai subb 4÷14).

In merito alla corrispondenza tra i dati catastali indicati nel certificato notarile del 23/05/17 del notaio Marcello Porfiri (all.1a) e quelli indicati nel verbale di pignoramento rep. n. 9.864 del 13/12/2016 e nella relativa nota di trascrizione, per i beni del lotto n.5 ("Case di Marina") si precisa quanto segue:

- * si rileva una corretta corrispondenza per i beni censiti al C.F. di Vecchiano nel F.10 dai mapp.78 subb 1÷28 e al C.T. di Vecchiano nel F.10 mapp.83;
- * nel verbale di pignoramento del 13/12/16 e nella nota di trascrizione n.part. 779 del 24/01/17 risultano erroneamente indicati i seguenti beni:
 - C.T. di Vecchiano, F.10 mapp.78, terreno

- C.F. di Vecchiano, F.10 mapp. 78 ente urbano di 17995 mq.

Gli estremi catastali corretti indicati nel certificato notarile del 23/05/17 sono:

- C.T. di Vecchiano, F.10 mapp. 78 ente urbano di 17995 mq.

Mentre il mapp.78, censito in origine al C.F. come A4 e non come ente urbano, è stato soppresso con variazione per frazionamento e fusione n.2941.1/2005 del 01/04/2005 prot. n.PI0038142 (insieme ai mapp.32, mapp.35, mapp. 40 subb.1÷12, mapp.37 subb.1÷7, mapp.34 subb.1-2-3) ed ha originato le u.i. censite dalla particella 78 subb. 1÷28 già indicate nel pignoramento.

PRECISAZIONI

La CTU ha provveduto ad esaminare gli atti del procedimento ed a provvedere all'integrazione dei documenti.

L'incarico ha richiesto:

- due sopralluoghi (30/12/17, 09/03/18) nel corso dei quali sono stati effettuati rilievi metrici dei fabbricati in corso di costruzione e realizzata una documentazione fotografica allegata alla perizia;
- adempimenti presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa (Catasto Terreni e Fabbricati) per l'acquisizione dell'estratto di mappa, delle planimetrie catastali, della visure storiche delle u.i. e dei mappali soppressi per ricostruire le variazioni catastali intercorse;
- presentazione di un'istanza di accesso agli atti presso il Comune di Vecchiano, successivo controllo e acquisizione delle copie delle numerose pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Edilizia Privata del predetto Comune (01-15-27-28-12/17, 02-03/01/18) e molteplici colloqui con i tecnici comunali per le problematiche riscontrate e per avere informazioni in merito all'iter edilizio-urbanistico che potrà seguire l'acquirente per riprendere e ultimare i lavori;
- acquisizione, presso gli Uffici del Comune di Vecchiano, delle convenzioni urbanistiche stipulate tra Comune-Ente Parco e Società eseguita per la realizzazione dell'intervento al complesso immobiliare in oggetto (15/12/17, 01-06/06/18);
- presentazione di un'istanza di accesso agli atti presso l'Ente Parco, successivo controllo dei Nulla Osta rilasciati per il complesso ed acquisizione di alcuni stralci (12-23-24/04/18). Nel dettaglio sono state visionate le seguenti pratiche presso l'Ente Parco:
 - * pratica di Nulla Osta n.73/07 per intervento di ristrutturazione, riuso e riqualificazione di complesso immobiliare destinato a struttura turistico ricettiva e alberghiera, Case di Marina -Casa Ciardelli;
 - * pratica di Nulla Osta n.592/08 per variante a progetto di recupero e riorganizzazione urbanistico strutturale per la realizzazione di complesso turistico ricettivo, Case di Marina;
 - * pratica di Nulla Osta n.202/09 per variante a progetto di recupero e ristrutturazione per realizzazione di struttura turistico ricettiva, Case di Marina;
 - * pratica di Nulla Osta n.488/10 ex art.20 L.R. 24/1994 per variante in corso d'opera al progetto per recupero e riuso di complesso destinato a strutture turistico ricettive, loc. Case di Marina;
 - * pratica di Nulla Osta n.467/11 per variante a progetto di ristrutturazione e riuso ex complesso rurale, Case di Marina.
- Colloqui con il Responsabile per chiarimenti in merito agli adempimenti necessari per la ripresa dei lavori da parte dell'acquirente.
- Presentazione di richiesta del CDU al Comune di Vecchiano e successivo ritiro (01/06/18-28/06/18).

I molteplici adempimenti relativi ai beni in oggetto ed a quelli degli altri lotti della perizia (lotti 1÷4 e 6) hanno dilatato i tempi tecnici e determinato il rinvio del termine di deposito della perizia al 05/07/18.

PATTI

Nell'atto di provenienza dei beni rogato dal Notaio Mancioffi l'11/04/05 rep.24870 è precisato che:

* Le parti si danno reciprocamente atto dell'esistenza di un Consorzio volontario per la gestione delle strade all'interno della proprietà (Consorzio Idraulico Stradale di Migliarino Pisano); pertanto la parte acquirente dovrà subentrare alla parte venditrice in proporzione alla proprietà acquistata nei diritti ed oneri scaturenti dalla partecipazione a detto Consorzio.

* La parte venditrice si obbliga a consentire alla parte acquirente l'organizzazione di visite guidate alla sua restante proprietà nell'ambito del Parco Regionale, nei limiti e con le modalità compatibili con le prescrizioni dell'Ente titolare e comunque utilizzando tutti i mezzi necessari alla salvaguardia ambientale e concordando preventivamente il rimborso forfettario delle relative spese.

* *"La parte venditrice si obbliga fin da adesso a costituire con un successivo atto che sarà redatto a cura e spese della parte acquirente, servitù per la posa interrata e non ed il passaggio e mantenimento delle condutture necessarie a fornire alle porzioni immobiliari acquistate con il presente atto le utenze necessarie alla loro utilizzazione (Enel, Gas, acqua, fognatura bianca e nera, telefono e quant'altro) a carico delle loro restanti proprietà che saranno interessate dal tracciato che sarà individuato in contraddittorio tra le stesse parti, in modo da essere meno gravoso possibile per il fondo servente e con obbligo della parte acquirente a ripristinare lo stato dei luoghi al termine della esecuzione dei lavori; la parte acquirente si rende disponibile fin da adesso a fare allacciare agli impianti di utenza che saranno da lei realizzati le utenze necessarie ai restanti fabbricati di proprietà della parte venditrice, senza pagamento di alcuna indennità."*

STATO CONSERVATIVO

I lavori risultano sospesi da alcuni anni. Tuttavia l'inattività nel cantiere non ha determinato un deterioramento significativo delle opere già realizzate, che si presentavano in normale stato di manutenzione. Alla data dei sopralluoghi si evidenziavano:

- tracce di umidità negli edifici 4 e 1 dovute a infiltrazioni dalla copertura (a causa dell'assenza di alcuni lucernari);
- tracce di umidità sull'intradosso solaio di copertura dell'edificio 5 (per la parziale presenza dell'impermeabilizzazione); su alcune pareti perimetrali, lato interno in prossimità di vani porta e finestra (privi di infissi) di tutti gli edifici;
- ristagni di acqua meteorica sulle terrazze a tasca al 2° piano e sul balcone al 1°p dell'edificio 1 dovuti alla mancata realizzazione di canali di gronda e discendenti della copertura oltre che alla mancata realizzazione dei massetti di pendenza dei terrazzi ed alla parziale realizzazione di buttafuori, con conseguenti infiltrazioni sui sottostanti sui solai.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dei vari fabbricati e/o delle singole unità immobiliari costituenti il compendio in oggetto potranno essere definite compiutamente dopo l'ultimazione dei lavori al momento dell'aggiornamento catastale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di provenienza dei beni rogato dal Notaio Mancioffi, rep. n.24870 dell'11/04/05, è riportato che *"le dette porzioni immobiliari vengono vendute ed acquistate a corpo e non a misura con tutte le loro accessioni, pertinenze, usi e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come per legge e per consuetudine, così come ai venditori pervenute con il sopracitato atto di provenienza che le parti dichiarano di ben conoscere e cui fanno espresso riferimento."*

Nell'atto di provenienza dei beni e nel certificato notarile in atti (all.1a), escludendo le formalità pregiudizievoli descritte nei paragrafi successivi:

- non sono indicati ulteriori pesi (censo, livello o uso civico, etc.) gravanti sui beni pignorati;
- viene precisato che il diritto sul bene del debitore pignorato è un diritto di proprietà che deriva da un contratto di compravendita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio 1: presenta strutture verticali di tipo misto cemento armato+muratura poroton, solai in laterocemento, copertura a tetto in c.a. e legno, scala interna in c.a., tramezzi in forati. Da progetto sono previsti i seguenti impianti: impianto di riscaldamento con caldaia, collettori e radiatori; impianto igienico-sanitario e impianto elettrico. E' inoltre previsto l'inserimento di un ascensore.

Edificio 2: presenta strutture verticali in muratura, solai in acciaio e laterizio, copertura a tetto in legno e mezzane, scale interne in muratura e c.a., tramezzi in forati. Da progetto sono previsti i seguenti impianti: impianto di riscaldamento con caldaia, collettori e radiatori; impianto igienico-sanitario e impianto elettrico.

Edificio 3: presenta strutture verticali di tipo misto cemento armato+muratura poroton, solaio di copertura con travi in c.a. e legno; solaio di copertura loggia in laterocemento, soppalco in acciaio e tavelloni, scala interna in acciaio e tavelloni (escluso i primi gradini che sono in c.a.), tramezzi in forati. Da progetto sono previsti i seguenti impianti: impianto di riscaldamento con caldaia, collettori e radiatori; impianto igienico-sanitario ed impianto elettrico. Sono inoltre previsti: bagno turco, sauna, docce emozionali e vasca idromassaggio riscaldata.

Edificio 4: presenta strutture verticali di tipo misto cemento armato+muratura poroton, scale interne in c.a., soppalchi in laterocemento, copertura a tetto in legno, tramezzi in forati. Da progetto sono previsti i seguenti impianti: impianto di riscaldamento con caldaia, collettori e radiatori; impianto igienico-sanitario e impianto elettrico.

Edificio 5: presenta strutture verticali di tipo misto cemento armato+muratura poroton, copertura a tetto in legno, tramezzi in forati. Da progetto sono previsti i seguenti impianti: impianto di riscaldamento con caldaia, collettori e radiatori; impianto igienico-sanitario e impianto elettrico.

Edificio 6: presenta struttura mista in cemento armato+muratura poroton, copertura a tetto in c.a.+legno, tramezzi in forati. Da progetto sono previsti i seguenti impianti: impianto di riscaldamento con caldaia, collettori e radiatori; impianto igienico-sanitario e impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alle date dei sopralluoghi il complesso risultava ancora in corso di costruzione ed il cantiere abbandonato da alcuni anni, come peraltro confermava il [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/1982 al 28/12/1984	[REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED] [REDACTED] proprietaria della quota di 9/33; [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED] ([REDACTED]), S. [REDACTED] [REDACTED] S. [REDACTED]	permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gambini	15/09/1982	12803	6520
		Trascrizione			

	[REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] proprietarie della quota complessiva di 11/33; [REDACTED]) e [REDACTED] proprietari della quota complessiva di 13/33.	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	20/09/1982		7115
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/12/1984 al 11/04/2005	[REDACTED] e (nato a [REDACTED]) e [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED] proprietari della quota di 1/2 ciascuno. Terreni censiti al CT di Vecchiano nel F.10 dai mapp.17 di 1760 mq, mapp.18 di 4080 mq e mapp.13 di 11490 mq; CF F.10 mapp.32, mapp.35, mapp.40, mapp.34 subb 1-2-3, map.37 mapp.39 subb 1-2 e mapp.42.	stralci di quota			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gambini	28/12/1984	16298	8227
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	20/09/1982		7115
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2005 al 24/01/2017	[REDACTED] in [REDACTED], cf [REDACTED]. Fabbricato censiti al CF di Vecchiano nel F.10 dai mapp.78 subb 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-2-3-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-1 e terreni censiti al CT nel F.10 dai mapp.78 e 83.	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mancioppi	11/04/2005	24870	11376
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	13/04/2005		4398
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 01/07/2008

Reg. gen. 14383 - Reg. part. 2870

Quota: 1/1 proprietà

Importo: € 21.400.000,00

A favore di [REDACTED] a.

Contro [REDACTED]

Capitale: € 10.700.000,00

Rogante: Notaio Mancioffi di Cascina

Data: 27/06/2008

N° repertorio: 32471

N° raccolta: 16547

Note: L'ipoteca, iscritta a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] (cf [REDACTED]) e contro la società [REDACTED] (c [REDACTED]) è iscritta sui beni censiti al C.F. di Vecchiano nel F.10 dal mapp.78 (ente urbano) e dai mapp.78 subb 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-2-3-15-16-17-18-19-20-21-22-23-

24-25-26-27-28-1 e al C.T. nel F.10 dai mapp.78 e 83 oltre ad altri beni interessati dalla presente procedura esecutiva e costituenti altri lotti della perizia. Con verbale ricevuto dal notaio Mondani di Collesalveti il 6/09/13 rep. n. 672 reg. a Livorno il 19/09/13 al n.6952 la Società "[REDACTED]" si è trasformata in Società a responsabilità limitata assumendo la seguente denominazione "[REDACTED] responsabilità limitata".

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 24/01/2017

Reg. gen. 1184 - Reg. part. 779

Quota: 1/1 proprietà

A favore di [REDACTED] a.

Contro [REDACTED]

Note: Il pignoramento colpisce i beni censiti al C.F. di Vecchiano nel F.10 dal mapp.78 (ente urbano) e dai mapp.78 subb 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-2-3-15-16-17-18-19-20-21-22-23-2-3-4-6 della presente perizia.

Annotazioni a iscrizioni

- **erogazione parziale**

Iscritto a Pisa il 07/07/2009

Reg. part. 2939

Quota: 1/1 proprietà

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Trattasi di annotamento all'iscrizione n.part.2870 dello 01/07/2008. Atto del Notaio Mancioffi di Cascina rep.33897/1791 del 19/05/2009.

Si evidenzia che in data successiva alla relazione notarile la Società esecutata è stata dichiarata fallita (sentenza di fallimento del Tribunale di Pisa [REDACTED] trascritta a Pisa il [REDACTED] al [REDACTED]).

Il compendio immobiliare è ubicato all'interno del Parco Naturale Regionale di Migliarino San Rossore e Massaciuccoli.

Nel Piano Strutturale (art.16-Subsistema D del Parco naturale) viene precisato che "Il territorio compreso all'interno dei perimetri del Parco naturale regionale Migliarino San Rossore e Massaciuccoli è sottoposto al regime di tutela previsto dalle leggi speciali che lo riguardano e dal Piano Territoriale di Coordinamento che contiene l'idea di parco delle Tenute e delle acque e gli obiettivi, da raggiungere con interventi di manutenzione, restauro del territorio, ripristino e ristrutturazione, che giustificano l'esistenza stessa del Parco.

Nel Regolamento Urbanistico (art. 1 - Finalità e caratteristiche del R.U.- comma 3) viene ribadito che "Il territorio compreso all'interno dei perimetri del Parco Naturale Regionale di Migliarino San Rossore e Massaciuccoli è sottoposto al regime di tutela previsto dalle leggi speciali che lo riguardano".

Pertanto, il CDU acquisito contiene tutti i riferimenti alle norme del Parco che disciplinano l'attività nei compendi immobiliari in esame.

Case di Marina (l'area su cui insiste il compendio in oggetto è censita al C.T. nel F.10 dal mapp.78, inoltre è annessa l'area censita dal contiguo mapp.83).

Per il Piano Territoriale del Parco:

-il mapp.78 ricade in zona 97PEAP – EDIFICI ESISTENTI E AREE DI PERTINENZA: "Negli edifici esistenti e nelle aree di pertinenza, non compresi nelle schedature delle unità edilizie, sono ammessi interventi di ristrutturazione fino al tipo D3 dell'allegato alla L.R. 21.5.1980 n. 59. Per gli edifici compresi nella schedatura delle unità edilizie prevalgono le norme contenute nelle schede."

-il mapp.83 ricade in zona 97SCA – STRADA CARRABILE CON AUTORIZZAZIONE: "Costituisce percorso secondario o con funzionalità interna al parco da regolamentare per fasce orarie e/o stagionali e secondo del tipo di utenza riferita ai visitatori, al servizio, ai residenti ecc."

Per il Piano di Gestione della Tenuta di Migliarino e Fattoria di Vecchiano il mapp.78 ricade in zona 97PI – CASE DI MARINA che è disciplinata dagli articoli 6, 19 e 40 delle relative Norme di Attuazione.

"Destinazione: piazzola del parco, destinata alle attività turistico ricettive con attività manutenzione delle imbarcazioni, ristoro ed aree di parcheggio. L'intervento si compone di sistemazioni paesaggistiche, di ristrutturazione edilizia con creazione di nuove strutture del parco. Interventi di sistemazione ambientale e paesaggistica con naturalizzazioni, alberate, percorsi, mq. 40.000.

Case di Marina Centri ricettivo nell'ambito di pertinenza.

Gli immobili individuati nel Piano di Gestione con le schede 1B e 1C dell'allegato A "Interventi ammessi negli edifici esistenti", stante il riconoscimento dei valori formali, tipologici ed architettonici non elevati e il modesto interesse ambientale, nonché il mediocre stato di conservazione, potranno essere demoliti e ricostruiti per consentirne una più facile conversione alla attività turistica ricettiva, mantenendone la posizione sull'area e le volumetrie complessive (da computarsi secondo i criteri del regolamento comunale), nonché utilizzando i caratteri formali propri dell'architettura presente all'interno della tenuta e nel rispetto dei valori stilistici degli edifici di maggior pregio presenti nello stesso ambito. Le volumetrie e/o le superfici coperte dei manufatti minori presenti sull'area limitrofa ai fabbricati principali (calcolate con i criteri del Regolamento Edilizio Comunale) potranno essere recuperate e riutilizzate a servizio della stessa attività ricettiva. La progettazione delle aree e la sistemazione degli spazi aperti, oltre a rispettare le prescrizioni dell'autorità di bacino, dovrà adeguarsi alla vegetazione presente e all'aspetto naturale dei luoghi."

Si precisa inoltre che le aree in esame sono gravate dai seguenti vincoli (ved. CDU allegato+integrazione):

****Piano di Bacino del Fiume Serchio, approvato con Delibera C.R.T. n° 20 del 1/02/2005, modificato con Delibera C.R.T n. 61 del 16/05/2007;**

--variante "Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico 1° aggiornamento adottata nella seduta del Comitato Istituzionale del 8/03/2013", approvata con D.P.C.M. 26/07/2013 e pubblicata sulla G.U. n° 34 del 11/2/2014;

--variante "Progetto di Piano di bacino. Stralcio Assetto Idrogeologico del fiume Serchio (P.A.I.) II° Aggiornamento", riadottata con delibera del Comitato Istituzionale n. 180 del 17/12/2015 ed in regime di Salvaguardia.

--Variante generale funzionale all'adeguamento del PAI del fiume Serchio al Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale – adottata con Decreto n.39 del 12/06/18 del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, ai sensi dell'art.12 commi 6 e 7 del decreto n.294 del 25 ottobre 2016.

****Vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.**

Inoltre, detti terreni sono gravati dai seguenti ulteriori vincoli:

*i terreni censiti nel F.10 dalla part. 83 e da porzione della part.78 ricadono nella fascia di rispetto stradale, così come definita dal Nuovo Codice della Strada;

*i terreni censiti nel F.10 dalle part.78 e 83 sono vincolati per scopi idro-geologici a norma art. 1 - Tit. I Cap.1 del Regio Decreto 30.12.1923 n.3267.

Alla perizia è allegato il CDU richiesto in data 01/06/18 e reso disponibile per il ritiro in data 28/06/18.

Detto CDU riporta come data di elaborazione quella del giorno 11/06/18 e quindi **in esso non risulta indicato, né richiamato il Decreto n.39 del 12/06/18** del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale con cui è stato adottato, ai sensi dell'art.12 commi 6 e 7 del decreto n.294 del 25 ottobre 2016 il **"Piano di bacino del fiume Serchio, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) - Variante generale funzionale all'adeguamento del PAI del fiume Serchio al Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale"**.

Nell'art.1 di detta variante viene precisato che: *Trattasi della variante generale funzionale all'adeguamento del PAI del fiume Serchio al Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale" finalizzato ad adeguare il PAI del fiume Serchio ai contenuti del Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, approvato con d.p.c.m. 27 ottobre 2016, nelle more della revisione e dell'aggiornamento del medesimo ai sensi della direttiva 2007/60/CE e del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49, fermi restando i contenuti del Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico del fiume Serchio approvato con d.p.c.m. 27 ottobre 2016, per le parti compatibili con la nuova disciplina, e fino all'integrazione dello stesso nel PGRA dell'Appennino Settentrionale.*

* * * * *

Per la realizzazione dell'intervento in corso sono state stipulate le seguenti convenzioni urbanistiche, di cui il Comune di Vecchiano ha fornito copia alla CTU:

1) **convenzione urbanistica generale rep.n.3229 del 07/12/07 "piano di Gestione dell'Ente Parco M.S.R.M. Tenuta di Migliarino e Fattoria di Vecchiano: artt. 6, 19 e 40 delle norme tecniche di attuazione"** registrata a Pisa il 18/12/07 al n.1021 serie 1, stipulata tra **[redacted]** la Società **[redacted]** con sede a **[redacted]** (che si obbligavano per sé e per i loro aventi causa) e il Comune di Vecchiano. Detta convenzione interessa i tre complessi immobiliari siti nel Comune di Vecchiano: "Casa Ciardelli" (inserito nel Piano di Gestione del Parco nell'ambito "Case di Marina -sub ambito Casa Ciardelli"), "Case di Marina" (inserito nel Piano di Gestione del Parco nell'ambito "Case di Marina"), "Pratavecchie I" (inserito nel Piano di Gestione del Parco nell'ambito "Pratavecchie I"). **[redacted]** e la Società esecutata hanno proposto al Parco M.S.R.M. e al Comune di Vecchiano dei progetti unitari convenzionati per l'attuazione del piano di gestione, con riferimento ai complessi immobiliari detti, in cambio si sono impegnati a cedere un

manufatto posto sulla riva del Serchio (non oggetto della procedura) e (██████████) le aree sulle quali insiste la Via del Mare a scomputo degli oneri di urbanizzazione per l'attuazione degli interventi ricompresi negli Ambiti "Case di Marina", "Casa Ciardelli", "Prata Vecchie", "Migliarino Centro del Parco", "Le Serre" e "Il Troncolo".

2) **Convenzione urbanistica rep.n.638 del 7/12/07 "Piano di Gestione dell'Ente Parco MSRM Tenuta di Migliarino e Fattoria di Vecchiano artt. 6, 19 e 40 delle N.T.A., Ambito Case di Marina - Sub Ambito 1 Case di Marina progetto unitario di recupero e di riqualificazione"**, stipulata tra la Società Iniziative Turistiche Tenute e l'Ente Parco e il Comune di Vecchiano.

In tale convenzione si precisa che il complesso immobiliare in oggetto ricade nell'ambito urbanistico denominato "Case di Marina" nel vigente Piano di Gestione "Tenuta di Migliarino e Fattoria di Vecchiano" dell'Ente Parco M.S.R.M. e segnatamente nel sub Ambito 1 - "Case di Marina" ed è disciplinato dall'art.19 del P.d.G. che prevede la sua destinazione ad attività turistico ricettive, nel quadro di un progetto unitario di sistemazione e riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'intorno. Pertanto ██████████ S.p.a. ha proposto all'Ente Parco MSRM e al Comune di Vecchiano un progetto unitario di attuazione del piano di gestione, prevedendo un intervento che, previa la demolizione di tutti i fabbricati esistenti, fatta eccezione di quello denominato "Il Fornacino" (per il quale era previsto il recupero mediante un intervento di restauro), comportava la realizzazione di un albergo e di alcune Residenze Turistiche Alberghiere con destinazione turistico ricettiva, dei locali a comune e di un ristorante, di una piscina e di un locale ristoro a servizio di quest'ultima, oltre ad una serie di interventi ambientali (nuova piantumazione). La Società ██████████ si obbligava inoltre a realizzare il progetto unitario entro 3 anni dall'ottenimento del titolo edilizio abilitativo e ad ottemperare ai diversi oneri urbanistici e convenzionali previsti dal piano di Gestione (pari al 2,5% del costo stimato di costruzione dell'intervento).

2a) Successiva **"Integrazione e modifica alla convenzione urbanistica rep.n.638 del 7/12/07"**, scrittura privata del 10/08/12 rep.3333, reg. a Pisa il 22/08/12 al n.111 Serie I, stipulata tra la Società ██████████ S.p.a., l'Ente Parco e il Comune di Vecchiano, resa necessaria dalla nuova

organizzazione degli interni in suites/camere e dai relativi locali di servizio alberghiero, in sostituzione delle RTA, che ha modificato gli artt. 3 e 4 della convenzione n.638/2007. In particolare: *l'art.3 è stato così sostituito "il progetto unitario in parola è attuativo del piano di gestione <Tenuta di Migliarino e Fattoria di Vecchiano>. Esso prevede la demolizione di tutti i fabbricati esistenti ad eccezione per quello denominato <Il Fornacino> (per il quale è stato previsto il recupero mediante un intervento di restauro), la realizzazione di un albergo, come disciplinato dall'art.26 della LRT n.42/2000, dei locali a comune e di un ristorante, di una piscina e di un locale ristoro a servizio di quest'ultima, oltre ad una serie di interventi ambientali, segnatamente di nuova piantumazione, come da soluzione progettuale approvata in Conferenza dei Servizi."

*nell'art.4, in merito ai tempi per la realizzazione dell'intervento "la proponente si obbliga a realizzare il progetto unitario entro 3 anni decorrenti dall'ottenimento del titolo edilizio abilitativo, il cui rilascio è subordinato all'adempimento degli obblighi previsti nelle convenzioni generali rep. 635 del 7/12/07 e rep.3229 del 7/12/07, ed al versamento degli oneri dovuti. Detto termine è prorogabile di ulteriori 36 mesi dalla scadenza del titolo edilizio rilasciato, per consentire il completamento delle opere edilizie e delle sistemazioni ambientali, finalizzate all'ultimazione della struttura alberghiera assentita in Conferenza de Servizi".

Attualmente essendo scaduti i titoli abilitativi che autorizzavano l'intervento al complesso immobiliare, anche le convenzioni dovranno essere riattualizzate con iter da definire in accordo con il Comune e l'Ente Parco.

Si precisa infine che, a seguito di colloqui con i tecnici dell'Ente Parco, risulta che l'esecutata ha adempiuto al pagamento degli oneri convenzionali ai sensi dell'art.40 del P.d.G. della ██████████

Il complesso immobiliare sorge sull' "area Caserme", situata fra il Fosso Biancalana e il Canale dei Ruder. Il complesso originario era stato concepito all'epoca come provvisorio ed aveva lo scopo di ospitare durante la seconda guerra mondiale le truppe della 10° brigata MAS.

Il complesso risulta quindi edificato anteriormente al 1° settembre 1967. L'analisi di alcuni documenti acquisiti dalla CTU e presentati all'epoca della richiesta di mutuo, oltre che delle relazioni tecniche allegate alle pratiche edilizie più recenti consente di rilevare che il complesso è stato oggetto di interventi edilizi e cambio di destinazione d'uso in forza dei seguenti atti autorizzativi:

-istanza di sanatoria edilizia p.e. n.1236/86-lettere da A a M, presentata per la divisione e cambio di destinazione d'uso di fabbricati rurali ad appartamenti adibiti a civile abitazione; in data 26/03/03 l'Ente Parco Regionale di Migliarino San Rossore e Massaciuccoli ha rilasciato il Nulla Osta al progetto con **Determinazione n.403/D del 07/01/99** e che per la definizione dell'istanza di Sanatoria si è provveduto al pagamento dell'indennità risarcitoria prevista.

E' stata poi presentata un'**istanza di sanatoria edilizia p.e. n.425/95 per la realizzazione di una piscina nell'area di pertinenza del complesso immobiliare in assenza di autorizzazione e/o concessione edilizia**, alla quale ha fatto seguito il rilascio della **c.e. in sanatoria n.3/01** (non ritirata).

Successivamente, sono stati rilasciati i seguenti atti autorizzativi (all. 8a÷8d) reperibili e visionati dalla sottoscritta in data 15-21-27-28/12/17 e 02/01/18 presso l'Ufficio Edilizia e Urbanistica del Comune di Vecchiano a seguito della domanda di accesso agli atti dello 01/12/17:

-Permesso di costruire n.08/00001 (p.e. n.2006/484) rilasciato il 05/02/08 per progetto di *riqualificazione per realizzazione di struttura turistico ricettiva "ambito case di marina" -sub ambito 1: "Case di Marina"*.

-Permesso di costruire n.09/00016 (p.e. n.2008/472) rilasciato l'11/09/09 per variante al pdc n.08/00001 progetto di *riqualificazione per realizzazione di struttura turistico ricettiva "ambito case di marina" -sub ambito 1: "Case di Marina"*.

-Provvedimento n.24/30 del 17/02/11 (p.e. n.2011/46) proroga (fino al 21/02/12) al progetto di *riqualificazione per realizzazione di struttura turistico ricettiva "ambito case di marina" sub ambito 1 "Case di Marina"*.

-Permesso di costruire n.12/00009 (p.e. n.2011/369) rilasciato il 10/09/12 per *realizzazione di opere a variante del pdc n.16 del 2009 per realizzazione di struttura turistico ricettiva sub ambito 1 - "Case di Marina"*. Si precisa che per l'esecuzione delle opere previste dal predetto pdc è stata rilasciata **l'Autorizzazione paesaggistica con provvedimento dirigenziale n.493/30 del 7/09/12 (p.e. n.2011/370)**.

-Con lettera prot. n. 15310 del 22/09/16 il Comune comunica all'esecutata che per il completamento delle opere autorizzate dal permesso di costruire n.12/00009 è necessario munirsi di nuovo titolo abilitativo per la parte non ultimata (ai sensi della L.R. n.65/14), previo perfezionamento della convenzione urbanistica. Successivamente però non risultano presentate ulteriori pratiche per il perfezionamento della richiesta di proroga.

Pertanto oggi i titoli rilasciati risultano scaduti e i lavori non sono ancora ultimati.

Descrizione del progetto

Il complesso, che durante la seconda guerra mondiale ospitò le truppe della 10° brigata MAS e che si sviluppa su un'area di circa 18.955 mq, è attualmente interessato da un progetto unitario di recupero e riqualificazione, che prevede la demolizione di tutti i fabbricati esistenti e la loro fedele ricostruzione, ad eccezione di quello denominato "il Fornacino" (di interesse tipologico) per il quale è previsto il recupero mediante restauro, oltre ad una serie di interventi ambientali consistenti in nuove

piantumazioni. Il tutto finalizzato alla realizzazione di un complesso turistico-ricettivo alberghiero con vari locali a comune: ristorante, piscina con bar e locali accessori di servizio.

L'area in oggetto ricade all'interno del Parco Naturale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli, pertanto gli interventi su questa e sui fabbricati in essa presenti sono disciplinati dal Piano di Gestione della Tenuta di Migliarino e Fattoria di Vecchiano e dal Piano Territoriale del Parco.

L'intervento attualmente in corso è stato autorizzato con permesso di costruire n.08/00001 e successive varianti.

Nel p.c. n.08/00001 erano previste le seguenti destinazioni: edifici 1, 2 (Fornacino), 3 e 4 adibiti a RTA, edificio 5 destinato a bar di servizio della piscina, edificio 6 in parte a reception, sala colazione/ristorante ed in parte a camere all'interno della RTA. Era inoltre prevista la realizzazione di una piscina (autorizzata successivamente con permesso di costruire n.09/00016), con locali tecnici interrati, a Sud del compendio. Nel complesso è presente un serbatoio-torre dell'acqua tipico dell'approvvigionamento idrico degli anni 40-50 per il quale è in programma il restauro per mantenerne invariati i valori storici ambientali.

Per quanto concerne la viabilità e i parcheggi è prevista la realizzazione di due ingressi carrabili, il primo a Sud per dare la possibilità agli ospiti di arrivare direttamente al parcheggio e alla reception dell'albergo, il secondo a nord per accedere alla viabilità interna principale costituita da un viale pedonale posto in asse con l'ingresso principale. I parcheggi nel progetto occupano un'area di circa 2.070 mq.

Volumi e superfici di progetto indicate nel p.c. n.08/00001:

Edificio 1 Sc=378,06 mq V=3296,64 mc

Edificio 2 Sc=100,96 mq V=426,76 mc

Edificio 3 Sc=167,70 mq V=637,88 mc

Edificio 4 Sc=472,61 mq V=2504,83 mc

Edificio 5 Sc=67,03 mq V=214,50 mc

Edificio 6 Sc=472 m q V=1439,60 mc

Edificio C Sc=6,25 mq V=62,50 mc

Cabina Enel Sc=13,48 mq V=35,71 mc

Tot. Sc=1678,09 mq V=8520,33 m

Successivamente, il progetto iniziale (autorizzato con p.d.c. n.08/00001) ha subito nel tempo alcune modifiche. Con p.c. n.9 del 2012 è stata sostituita la soluzione che prevedeva l'organizzazione in RTA con una nuova distribuzione in camere e suites.

Il successivo ed ultimo progetto approvato (con permesso di costruire n. 12/00009), per i sei edifici prevede nel dettaglio:

- **Edificio 1**, di forma planimetrica rettangolare con copertura a padiglione, che si sviluppa su due piani fuori terra oltre al sottotetto e risulta composto al piano terra da: ingresso, vano scala e ascensore che conducono al piano superiore, tredici camere dotate di servizi igienici e locale tecnico; il piano primo, a cui si accede dalla scala o dall'ascensore precedentemente descritti, risulta composto da un corridoio di distribuzione, una suite doppia (con soggiorno, bagno, camera con closet e altro servizio igienico), otto camere con servizio igienico (di queste, due sono dotate di balcone), due ripostigli. Al piano sottotetto nella porzione centrale è ubicata una suite sei posti (composta da doppio soggiorno, camera, closet e due servizi igienici) mentre la parte residua è adibita a locale tecnico. Capacità ricettiva prevista per edificio 1: 52 posti letto.

- **Edificio 2**, denominato "il Fornacino", che si sviluppa prevalentemente al piano terreno ad eccezione di una piccola porzione sul fronte tergale disposta su due livelli; al piano terra vi sono: una camera singola con disimpegno e bagno, una matrimoniale con disimpegno e bagno, tre ripostigli; al piano primo una camera doppia, con closet e servizio igienico. Capacità ricettiva edificio 2: 5 posti letto.

plantumazioni. Il tutto finalizzato alla realizzazione di un complesso turistico-ricettivo alberghiero con vari locali a comune: ristorante, piscina con bar e locali accessori di servizio.

L'area in oggetto ricade all'interno del Parco Naturale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli, pertanto gli interventi su questa e sui fabbricati in essa presenti sono disciplinati dal Piano di Gestione della Tenuta di Migliarino e Fattoria di Vecchiano e dal Piano Territoriale del Parco.

L'intervento attualmente in corso è stato autorizzato con permesso di costruire n.08/00001 e successive varianti.

Nel p.c. n.08/00001 erano previste le seguenti destinazioni: edifici 1, 2 (Fornacino), 3 e 4 adibiti a RTA, edificio 5 destinato a bar di servizio della piscina, edificio 6 in parte a reception, sala colazioni/ristorante ed in parte a camere all'interno della RTA. Era inoltre prevista la realizzazione di una piscina (autorizzata successivamente con permesso di costruire n.09/00016), con locali tecnici interrati, a Sud del compendio. Nel complesso è presente un serbatoio-torre dell'acqua tipico dell'approvvigionamento idrico degli anni 40-50 per il quale è in programma il restauro per mantenerne invariati i valori storici ambientali.

Per quanto concerne la viabilità e i parcheggi è prevista la realizzazione di due ingressi carrabili, il primo a Sud per dare la possibilità agli ospiti di arrivare direttamente al parcheggio e alla reception dell'albergo, il secondo a nord per accedere alla viabilità interna principale costituita da un viale pedonale posto in asse con l'ingresso principale. I parcheggi nel progetto occupano un'area di circa 2.070 mq.

Volumi e superfici di progetto indicate nel p.c. n.08/00001:

Edificio 1 Sc=378,06 mq V=3296,64 mc

Edificio 2 Sc=100,96 mq V=426,76 mc

Edificio 3 Sc=167,70 mq V=637,88 mc

Edificio 4 Sc=472,61 mq V=2504,83 mc

Edificio 5 Sc=67,03 mq V=214,50 mc

Edificio 6 Sc=472 m. q V=1439,60 mc

Edificio C Sc=6,25 mq V=62,50 mc

Cabina Enel Sc=13,48 mq V=35,71 mc

Tot. Sc=1678,09 mq V=8520,33 m

Successivamente, il progetto iniziale (autorizzato con p.d.c. n.08/00001) ha subito nel tempo alcune modifiche. Con p.c. n.9 del 2012 è stata sostituita la soluzione che prevedeva l'organizzazione in RTA con una nuova distribuzione in camere e suites.

Il successivo ed ultimo progetto approvato (con permesso di costruire n. 12/00009), per i sei edifici prevede nel dettaglio:

- **Edificio 1**, di forma planimetrica rettangolare con copertura a padiglione, che si sviluppa su due piani fuori terra oltre al sottotetto e risulta composto al piano terra da: ingresso, vano scala e ascensore che conducono al piano superiore, tredici camere dotate di servizi igienici e locale tecnico; il piano primo, a cui si accede dalla scala o dall'ascensore precedentemente descritti, risulta composto da un corridoio di distribuzione, una suite doppia (con soggiorno, bagno, camera con closet e altro servizio igienico), otto camere con servizio igienico (di queste, due sono dotate di balcone), due ripostigli. Al piano sottotetto nella porzione centrale è ubicata una suite sei posti (composta da doppio soggiorno, camera, closet e due servizi igienici) mentre la parte residua è adibita a locale tecnico.

Capacità ricettiva prevista per edificio 1: 52 posti letto.

- **Edificio 2**, denominato "il Fornacino", che si sviluppa prevalentemente al piano terreno ad eccezione di una piccola porzione sul fronte tergale disposta su due livelli; al piano terra vi sono: una camera singola con disimpegno e bagno, una matrimoniale con disimpegno e bagno, tre ripostigli; al piano primo una camera doppia, con closet e servizio igienico.

Capacità ricettiva edificio 2: 5 posti letto.

-Edificio 3 a pianta rettangolare e copertura a padiglione, si sviluppa su un piano fuori terra oltre al piano soppalco. E' composto da alcuni locali destinati a centro benessere relax, ad uso esclusivo della struttura turistica ricettiva; nel dettaglio al piano terra sono previsti: ingresso/reception, disimpegno, spogliatoio e wc per il personale, scala interna che conduce al piano soppalcato, spogliatoi con servizi igienici, altro disimpegno che conduce ai locali trattamento, bagno turco, sauna, docce emozionali. Al piano soppalcato sono previsti due disimpegni, due vani per i trattamenti e due spazi tecnici. Al piano terra, prospiciente il lato Sud dell'edificio vi è un loggiato coperto con una vasca idromassaggio coperta riscaldata.

-Edificio 4 a pianta rettangolare, si sviluppa su un solo piano fuori terra oltre al piano soppalco e presenta copertura a padiglione. E' composto da due suites (costituite da ingresso, soggiorno, camera doppia con closet e servizio igienico), sette camere doppie con servizio igienico e da sette junior suite (composte al piano terra da piccolo soggiorno, servizio igienico e ripostiglio; al piano soppalco da camera doppia e locale tecnico).

Capacità ricettiva edificio 4: 43 posti letto.

-Edificio 5 destinato a bar di servizio alla piscina, si sviluppa su un solo piano fuori terra con copertura a capanna. E' composto da una sala bar, un piccolo laboratorio per la preparazione degli alimenti, un magazzino, uno spogliatoio con wc per il personale e servizi igienici con accesso dall'esterno per gli ospiti della struttura.

- Edificio 6, a pianta rettangolare e copertura a padiglione, è composto da una zona comune costituita da ingresso-reception, archivio, disimpegno, servizi igienici clienti, disimpegno, sala polivalente, sala ristorante con spazio servizio bar, cucina e locali di servizio ed accessori, disimpegno, spogliatoi e wc per il personale dell'albergo con accesso dall'esterno, locale tecnico, altro disimpegno, spogliatoi e wc per il personale della cucina con accesso dall'esterno e ripostiglio.

Confronto stato attuale - stato autorizzato con p.c. n.12/00009

Rispetto alle tavole allegate al Permesso di costruire n.12/00009, dai sopralluoghi effettuati si riscontrava quanto segue:

-Edificio 1

Stato rilevato sostanzialmente conforme allo stato concessionato allegato al p.c. n.9 del 10/09/12 (tav. 2 - stato concessionato edificio 1). Si rileva solo qualche modesta traslazione di alcuni tramezzi interni, l'apertura di un vano porta sulle pareti Est che delimitano due terrazze a tasca al 2°p per consentire l'ispezione al sottotetto adibito a locale tecnico e la realizzazione di un lucernario sulla copertura in corrispondenza della porzione Nord del locale tecnico. Devono inoltre essere realizzate le opere di progetto autorizzate col predetto titolo.

-Edificio 2

Stato rilevato sostanzialmente conforme allo stato concessionato allegato al p.c. n.9 del 10/09/12 (tav. 3 - stato concessionato edificio 2). Devono essere ancora realizzate le opere di progetto autorizzate col predetto titolo.

- Edificio 3

Stato rilevato sostanzialmente conforme per quanto realizzato fino ad ora, allo stato di progetto allegato al p.c. n.9 del 10/09/12 (tav. 12 - stato modificato edificio 3); sono stati realizzati la scala ed il soppalco come previsti dalla seconda variante, ma mancano ancora tutte le partizioni interne ai due piani.

-Edificio 4

Stato rilevato sostanzialmente conforme allo stato di progetto allegato al p.c. n.9 del 10/09/12 (tav. 13 - stato modificato edificio 4) ad eccezione, al piano soppalco, della traslazione di alcune aperture che consentono l'accesso ai locali tecnici, la mancata realizzazione delle paretine che delimitano l'estensione dei suddetti locali tecnici sul lato Nord e la realizzazione di un lucernario nel locale tecnico della Junior suite n.13.

-Edificio 5

Stato rilevato sostanzialmente conforme allo stato di progetto allegato al p.c. n.9 del 10/09/12 (tav. 14 - stato modificato edificio 5).

-Edificio 6

Stato rilevato sostanzialmente conforme allo stato concessionato allegato al p.c. n.9 del 10/09/12 (tav. 7 - stato concessionato edificio 6), ad eccezione della riduzione della larghezza del vano porta interno che separa la sala ristorante dal vano stoviglie, della trasformazione della porta del vano stoviglie in finestra e di due porte esterne (sala ristorante) in finestre (si precisa che però le aperture rilevate sono conformi ai grafici dei prospetti (non vi è congruenza fra i prospetti e le piante presentate per lo stato concessionato). Devono essere ancora realizzate tutte le opere di progetto autorizzate col predetto titolo (modifiche di prospetto e di distribuzione interna).

Inoltre non risultano ancora realizzate tutte le opere esterne, compresa la piscina con tutti gli impianti connessi (disciplinata dal p.c. n.16 dell'11/09/09).

Alla data dei sopralluoghi si rilevava la presenza sul resede di alcuni box di cantiere e di alcuni container per lo stoccaggio del materiale edile che dovranno essere rimossi a cura e spese dell'acquirente.

Si precisa che, prima della richiesta di un nuovo titolo abilitativo per la ripresa dei lavori, le difformità riscontrate rispetto allo stato assentito potranno:

- essere tutte rimosse dall'acquirente ripristinando lo stato dei luoghi autorizzato;
- in alternativa: per le modeste opere interne (ed.1-4-6) realizzate in difformità dai titoli edilizi rilasciati potrà essere presentata un'istanza per accertamento di conformità ai sensi dell'art.209 della L.R. n.65/2014; contestualmente potranno essere inserite nella richiesta anche le variazioni di prospetto rilevate per l'ed. 6 (aperture indicate correttamente solo nei grafici dei prospetti allegati al p.c. 9 del 2012); mentre si dovrà provvedere al tamponamento dei vani porta che collegano le due terrazze a tasca al 2°p con il locale tecnico (ed.4) e dei due lucernari realizzati nei locali tecnici (ed.1-4).

Successivamente si potrà provvedere all'iter per la ripresa e l'ultimazione dei lavori, che dovrà essere concordato dall'acquirente con il Comune, sulla base delle normative vigenti in tale data, e che attualmente a seguito di molteplici colloqui con i Tecnici del Comune e dell'Ente Parco dovrebbe prevedere:

- riperfezionamento della convenzione urbanistica (atto rep. 638 del 7/12/07 e atto integrativo rep.3333 del 10/08/2012);
- presentazione di un'istanza per il rilascio di un nuovo permesso di costruire per le opere non ultimate, corredata da tutta la necessaria documentazione; dovranno pertanto essere nuovamente acquisiti tutti i pareri degli Enti preposti (parere della Soprintendenza, dell'Autorità di Bacino del Fiume Serchio, dell'Ente Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli, della Usl e della Commissione per il Paesaggio) e l'Autorizzazione Paesaggistica. L'acquirente dovrà inoltre provvedere alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione che potranno essere definiti con precisione solo in fase di presentazione della pratica.

Si precisa che nel corso di colloqui del 15/06/18, il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vecchiano, riferiva alla CTU che nei fascicoli dell'Ufficio non risultavano registrati i pagamenti della seconda e quarta rata degli oneri di urbanizzazione previsti per il p.d.c. n.12/0009 (per un importo tot. pari a Euro 3.540). Tuttavia, lo stesso tecnico non escludeva che le due rate potessero essere state regolarmente pagate e che a causa di un disguido interno ne fosse stata omessa la registrazione.

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.

Il complesso è in corso di costruzione e gli impianti non risultano ancora ultimati, pertanto non sono presenti nè le dichiarazioni di conformità di questi, nè gli Attestati di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di un complesso immobiliare in corso di costruzione, pertanto attualmente non vi sono vincoli o oneri condominiali.

In merito ai vincoli presenti sull'area su cui sorge il complesso si rimanda a quanto già riportato nel paragrafo *Normativa Urbanistica*.

LOTTO 6



Il LOTTO 6 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Vecchiano (PI) - via del Mare**

DESCRIZIONE

Trattasi di un complesso immobiliare a destinazione turistico-ricettiva in corso di costruzione, composto da una struttura extra-alberghiera del tipo "Case ed Appartamenti per Vacanze" e ubicato all'interno del Parco Naturale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli. Il complesso denominato "Casa Ciardelli" si compone di tre edifici di vecchia costruzione oggetto di un intervento che prevede la ristrutturazione dei due fabbricati principali ed il restauro conservativo di quello denominato "ex concimaia".

L'area in oggetto ricade all'interno del Parco Naturale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli, pertanto gli interventi su questa e sui fabbricati in essa presenti sono disciplinati dal Piano di Gestione della Tenuta di Migliarino e Fattoria di Vecchiano e dal Piano Territoriale del Parco.

L'intervento attualmente in corso è stato autorizzato con permesso di costruire n.08/00001 e successive varianti. Con riferimento alle tavole di progetto allegate all'ultima variante (autorizzata con permesso di costruire n. 12/00010), il complesso è costituito da:

* **Edificio A**, che si sviluppa su un solo piano fuori terra, composto da: una sala polivalente, disimpegno, zona servizi/bagni, ripostiglio e locale adibito all'accoglienza per la promozione turistica del parco. Superficie utile complessiva Edificio A = 97,55 mq circa;

* **Edificio B**, che si sviluppa su due piani fuori terra, caratterizzato da una sola u.i. costituita al pt da: salotto-soggiorno-cucina, quattro disimpegni, due studi entrambi con bagno, altro bagno, scala interna che conduce al piano superiore, oltre ad un forno con accesso dal fronte Est dell'edificio. Al primo piano sono previsti: quattro disimpegni, due camere matrimoniali con bagno, due camere matrimoniali con closet e bagno, SPA e ripostiglio.

Superficie utile complessiva Edificio B = 287 mq circa (escluso forno).

* **Edificio C**, composto da un piano seminterrato inaccessibile (vasca della concimaia) e da un locale al piano terra; in esso è previsto l'alloggiamento degli impianti tecnologici.

* **Aree esterne**: è previsto il ripristino dei due ingressi carrabili al complesso, quello principale verso il complesso "Case di Marina" in modo da consentire agli ospiti di arrivare direttamente all'altro complesso turistico ricettivo per poter usufruire dei servizi di quest'ultimo, il secondario per mezzi di servizio all'attività turistico ricettiva. I parcheggi (S=360 mq) sono raggruppati vicino all'ex concimaia in modo da mitigare al massimo l'impatto degli stessi con il contesto naturale. Il resede che circonda i fabbricati ha un'estensione pari a circa 9500 mq (o quanti siano).

Alla data dei sopralluoghi (29/11/17 e 09/03/18) il cantiere risultava libero e il Sig. Rota confermava alla CTU che i lavori erano stati sospesi da vari anni. Sulla base di quanto è stato possibile riscontrare, lo stato di avanzamento dei lavori complessivo, rispetto all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato, risulta pari a circa il 57%.

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 oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] In liquidazione (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
[REDACTED] (PI)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

proprietà degli esecutati, proprietà [REDACTED], fiume Serchio, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione Turistico Ricettiva, Case ed Appartamenti per Vacanze		Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
EDIFICIO A	Sala polivalente, zona servizi, disimpegno, ripostiglio, locale accoglienza Parco	97,55 mq	122,54 mq	1,00	122,54 mq	2,35+3,55 m	T
EDIFICIO B	n.1 appartamento (12 posti letto)	287,22 mq	358,5 mq	1,00	358,50 mq	pt 2,95 m ; 1°p 3,02+5,15 m (escluso porz con controsoffitto in cui H=2,40 m)	T
	forno	2,60 mq	8,82 mq	0,20	1,76 mq		T-1°
EDIFICIO C	Locali per impianti	4,40 mq	8,20 mq	0,30	2,46 mq	2,05+2,55 m	
	Resede		9500,00 mq	0,01	95,00 mq		
	area parcheggi		360,00 mq	0,15	54,00 mq		
Totale superficie convenzionale:					634,26 mq		
Incidenza condominiale:					0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:					634,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state calcolate utilizzando i dati desumibili dalle tavole relative allo stato di progetto autorizzato con p.c. n.10 del 10/09/12, unitamente alle misure che è stato possibile riscontrare in situ; si precisa che non è stato possibile accedere all'edificio C a causa della folta vegetazione circostante e a porzione del primo piano dell'edificio B in quanto è stata demolita la scala che consentiva il collegamento col piano terra e non risultavano ancora aperti i vani porta che consentono la fusione delle due u.i. prevista dall'ultima autorizzazione rilasciata.

La vendita viene effettuata a corpo e non a misura, eventuali differenze metriche rilevate dall'acquirente non potranno in alcuno modo essere utilizzate per richieste eventuali di rimborsi e/o risarcimenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1984 al 06/12/2007	[REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] (nato a [REDACTED]) proprietari della quota di 1/2 ciascuno. C.T. Vecchiano F. 16 mapp.3 di 30660 mq, mapp.5 di 6670 mq, mapp. 39 di 1910 mq e mapp.40 di 65530 mq.	Catasto Terreni Fig. 16, Part. 3, 5, 39 e 40
Dal 06/12/2007 al 06/12/2007	[REDACTED] e [REDACTED] proprietari della quota di 1/2 ciascuno. Con frazionamento n.222.734/2007 del 06/12/07: - è stato soppresso il mapp.3 che ha originato il mapp.52 di 3190 mq insieme ad altri; - è stato soppresso il mapp.5 che ha originato il mapp.57 di 6480 mq insieme ad altri; - è stato soppresso il mapp.39 che ha originato il mapp.61 di 563 mq insieme ad altri; - è stato soppresso il mapp.40 che ha originato il mapp.63 di 50 mq insieme ad altri.	Catasto Terreni Fig. 16, Part. 52, 57, 61 e 63
Dal 06/12/2007 al 06/12/2007	Privo di intestazione catastale in quanto ente urbano. Con tipo mappale n.222.734/2007 del 06/12/07: -il mapp.52 di 3190 mq è stato soppresso ed ha originato il mapp.64 di 3190 mq. -il mapp.64 di 3190 mq è stato fuso con i mapp. 57 di 6480 mq, mapp. 61 di 563 mq e mapp.63 di 50 mq originando l'unica particella 64 di 10283 mq, che è passata a partita 1 e divenuta quindi ente urbano.	Catasto Terreni Fig. 16, Part. 64
Dal 14/03/2008 al 19/03/2008	[REDACTED] proprietari della quota di 1/2 ciascuno. Con dichiarazione di nuova costruzione n.605/08 del 14/03/08 sono stati accampionate al C.F. le u.i. censite dal mapp.64 subb 2 (A/4 di 7 vani), 3 (C/2 di 103 mq), 4 (C/2 di 5 mq) e 1 (bcnc ai subb 2, 3 e 4)	Catasto Fabbricati Fig. 16, Part. 64, Subb. 2-3-4-1
Dal 19/03/2008 al 21/01/2017	[REDACTED] con [REDACTED] piena proprietà fino al 06/09/2013. Con verbale ricevuto dal Notaio Mondani di Collesalveti in data 6/09/13 rep. n.672, reg. a Livorno il 19/09/13 al n.6952, la [REDACTED] trasformata in società a responsabilità	Catasto Fabbricati Fig. 16, Part. 64, Subb. 2,3, 4 e 1 (bcnc ai subb 2, 3, 4)

	limitata assumendo la denominazione ██████████ attuale proprietaria. Si precisa che con variazione nel classamento del 27/10/2008 Prot. n. PI0254310 (n. 16983.1/2008): - il sub 2 (A/4) ha variato la sua consistenza da 7 a 9 vani; - il sub 3 (C/2) ha variato la sua consistenza da 103 mq a 107 mq.	
--	--	--

I beni censiti al C.F. di Vecchiano nel F.16 dal mapp.64 subb 2, 3 e 4 risultano correttamente intestati alla Società Esecutata (proprietà per 1/1); i beni censiti al C.F. nel F.16 dal mapp.64 sub 1 e al C.T. nel F.16 mapp.64 essendo rispettivamente bcnc ed ente urbano risultano privi di intestazione catastale.

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	64	2	2	A4	2	9 vani	Tot.: 271 mq; Tot.escl. aree scop.: 271 mq	613,55	T-1	
	16	64	3	2	C2	U	107 mq	Totale: 122 mq	320,51	T	
	16	64	4	2	C2	U	5 mq		14,98	T	
	16	64	1		E					T	

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	64				ente urbano		01 02 83			

Corrispondenza catastale

L'attuale stato dei luoghi differisce dalle planimetrie catastali in atti in quanto queste ultime non recepiscono le variazioni disciplinate dall'intervento in corso. Solo il fabbricato "ex concimaia" risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale (sub 4). A lavori ultimati l'acquirente potrà procedere con il necessario aggiornamento catastale.

In merito alla corrispondenza tra i dati catastali indicati nel certificato notarile del 23/05/17 del notaio Marcello Porfiri (all.1a) e quelli indicati nel verbale di pignoramento rep. n. 9.864 del 13/12/2016 e nella relativa nota di trascrizione (all.1c), per i beni del lotto n.6 ("Casa Ciardelli") si precisa quanto segue:

* nel certificato notarile del 23/05/17 i beni risultano così individuati:

C.F. di Vecchiano, F. 16 mapp.64 sub 2 -A4, 9 vani, cl.2, pt-1°, RC 613,55 Euro

C.F. di Vecchiano, F. 16 mapp.64 sub 3 - C2, 107 mq, cl. U, pt, RC 320,51 Euro

C.F. di Vecchiano F. 16 mapp.64 sub 4 - C2, 5 mq, cl. U, pt, RC 14,98 Euro

C.F. di Vecchiano F. 16 mapp.64 sub 1 - pt, bcnc (resede) ai subb 2-3-4

C.T. di Vecchiano F. 16 mapp.64- ente urbano di 10283 mq

* nel verbale di pignoramento del 13/12/16 e nella nota di trascrizione n.part. 779 del 24/01/17 risultano indicati i seguenti beni:

C.F. di Vecchiano, F. 16 mapp.64 sub 2 -A4 di 7 vani

C.F. di Vecchiano, F. 16 mapp.64 sub 3 - C2 di 303 mq

C.F. di Vecchiano F. 16 mapp.64 sub 4 - C2 di 5 mq

C.F. di Vecchiano F. 16 mapp.64 sub 1 - ente comune

C.T. di Vecchiano F. 16 mapp.64- terreno di 10283 mq

Pertanto è presente un'impresione nel verbale di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione nell'indicazione della consistenza dei subb 2 e 3.

Come già riportato nella cronistoria dei dati catastali, con dichiarazione di nuova costruzione n.605/08 del 14/03/08 i subb 2 e 3 sono stati accampionati al C.F., il primo come A/4 di 7 vani ed il secondo come C/2 di 103 mq; successivamente con variazione nel classamento del 27/10/2008 prot. n. PI0254310 (n. 16983.1/2008) il sub 2 ha variato la sua consistenza da 7 a 9 vani, mentre il sub 3 da 103 mq a 107 mq.

Si evidenzia, inoltre, che la procedura in oggetto NON colpisce altri terreni di proprietà dell'esecutata (F.16 mapp.55, 88, 89, 81, 82, 83, 86 e 87) adiacenti al compendio immobiliare e che in parte consentono l'accesso a questo dalla via del Mare; pertanto, qualora il complesso immobiliare venga venduto con la presente procedura esecutiva, sarà necessario provvedere nel decreto di trasferimento alla contestuale costituzione di una servitù di passo sui mapp.88-89-55 per garantire almeno un accesso al complesso immobiliare.

Detti terreni rientrano invece (insieme ai beni della presente procedura) nel fallimento delle Iniziative Turistiche Toscane Srl. (Tribunale di Pisa R.F. 64/2017).

PRECISAZIONI

La CTU ha provveduto ad esaminare gli atti del procedimento ed a provvedere all'integrazione dei documenti.

L'incarico ha richiesto:

- due sopralluoghi (30/12/17, 09/03/18) nel corso dei quali sono stati effettuati rilievi metrici dei fabbricati in corso di costruzione e realizzata una documentazione fotografica allegata alla perizia;
- adempimenti presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa (Catasto Terreni e Fabbricati) per l'acquisizione dell'estratto di mappa, delle planimetrie catastali, della visure storiche delle u.i. e dei mappali soppressi per ricostruire le variazioni catastali intercorse;
- presentazione di un'istanza di accesso agli atti presso il Comune di Vecchiano, successivo controllo e acquisizione delle copie delle pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Edilizia Privata del predetto Comune (01-15-27-28-12/17, 02-03/01/18) e molteplici colloqui con i tecnici comunali per le problematiche riscontrate e per avere informazioni in merito all'iter edilizio-urbanistico che potrà seguire l'acquirente per riprendere e ultimare i lavori;
- acquisizione, presso gli Uffici del Comune di Vecchiano, delle convenzioni urbanistiche stipulate tra Comune-Ente Parco e Società esecutata per la realizzazione dell'intervento al complesso immobiliare

in oggetto (15/12/17, 01-06/06/18);

- presentazione di un'istanza di accesso agli atti presso l'Ente Parco, successivo controllo dei Nulla Osta rilasciati per il complesso ed acquisizione di alcuni stralci (12-23-24/04/18), Nel dettaglio sono state visionate le seguenti pratiche presso l'Ente Parco:

* pratica di Nulla Osta n.73/07 per intervento di ristrutturazione, riuso e riqualificazione di complesso immobiliare destinato a struttura turistico ricettiva e alberghiera, Case di Marina -Casa Ciardelli;

* pratica di Nulla Osta n.591/08 per variante a progetto di recupero e ristrutturazione edilizia di complesso ex podere destinato a struttura turistico ricettiva, Casa Ciardelli;

* pratica di Nulla Osta n.199/09 per variante a progetto di recupero e ristrutturazione per realizzazione di struttura turistico ricettiva, Casa Ciardelli;

*pratica di Nulla Osta n.468/11 per variante a progetto di ristrutturazione e riuso ex complesso rurale, Casa Ciardelli.

- Colloqui con il Responsabile per chiarimenti in merito agli adempimenti necessari per la ripresa dei lavori da parte dell'acquirente.

- presentazione di richiesta del CDU al Comune di Vecchiano e successivo ritiro (01/06/18-28/06/18).

PATTI

Nell'atto di provenienza dei beni rogato dal Notaio Mancioffi il 19/03/08 rep.32023 è precisato che:

* Le parti si danno reciprocamente atto dell'esistenza di un Consorzio volontario per la gestione delle strade all'interno della proprietà (Consorzio Idraulico Stradale di Migliarino Pisano); pertanto la parte acquirente dovrà subentrare alla parte venditrice in proporzione alla proprietà acquistata nei diritti ed oneri scaturenti dalla partecipazione a detto Consorzio.

* La parte venditrice si obbliga a consentire alla parte acquirente l'organizzazione di visite guidate alla sua restante proprietà nell'ambito del Parco Regionale, nei limiti e con le modalità compatibili con le prescrizioni dell'Ente titolare e comunque utilizzando tutti i mezzi necessari alla salvaguardia ambientale e concordando preventivamente il rimborso forfettario delle relative spese.

STATO CONSERVATIVO

I lavori risultano sospesi da alcuni anni e alla data del sopralluogo si evidenziava un deterioramento di alcune porzioni dell'edificio A; nel dettaglio si rilevavano diffuse infiltrazioni dalla copertura a causa dell'assenza (in alcuni punti totale in altri parziale) dell'impermeabilizzazione e del manto in cotto. L'edificio C appariva (per quanto visibile a causa della folta vegetazione circostante che consentiva soltanto un'ispezione visiva del manufatto a distanza) privo di copertura.

Sul prospetto Nord dell'edificio A si rilevava la realizzazione di alcuni murales.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dei vari fabbricati e/o delle singole unità immobiliari costituenti il compendio in oggetto potranno essere definite compiutamente dopo l'ultimazione dei lavori al momento dell'aggiornamento catastale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di compravendita del Notaio Mancioffi rep. n.32023 del 19/03/08 con cui il complesso è pervenuto all'esecutata insieme a maggior consistenza, viene precisato che:

* *"Le dette porzioni immobiliari vengono vendute ed acquistate a corpo e non a misura con tutte le loro*

* "I venditori garantiscono che quanto venduto è di loro piena proprietà e disponibilità, libero dacensi, livelli,....".

- non sono indicati ulteriori pesi (censo, livello o uso civico, etc.) gravanti sui beni pignorati;
- viene precisato che il diritto sul bene del debitore pignorato è un diritto di proprietà che deriva da un contratto di compravendita.

I due fabbricati principali presentano strutture verticali in muratura mista, solai in legno e mezzane e in acciaio e tavelloni, copertura a tetto legno, scale interne in acciaio e tavelloni e c.a., tramezzi in forati.

Da una relazione tecnica allegata al p.c. n.2 del 2008, risultano previsti i seguenti impianti: impianto idrico con dotazione per ogni fabbricato di un serbatoio di raccolta delle acque piovane che saranno utilizzate per l'irrigazione delle arie adiacenti e per l'alimentazione degli usi non potabili; impianto sanitario; sistema di depurazione con vasca Imhoff pluricamerale e dispersione secondaria delle acque reflue a valle della vasca mediante impianto di sub-irrigazione; impianto gas con installazione di un serbatoio per gas GPL da interro e centrale termica; impianto elettrico.

Alle date dei sopralluoghi il complesso risultava ancora in corso di costruzione ed il cantiere abbandonato da alcuni anni, come peraltro confermava il [REDACTED]

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1984 al 19/03/2008	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietari della quota di 1/2 ciascuno. Beni censiti al C.T. di Vecchiano nel F.16 mapp.3 di 30.660 mq, mapp.5 di 6.670 mq, mapp.39 di 1.910 mq e mapp. 40 di 65.530 mq.	stralci di quota			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gambini	28/12/1984	16298	8227
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	07/01/1985		148
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 19/03/2008 al 24/01/2017	[REDACTED] [REDACTED] a. con [REDACTED] [REDACTED] Beni censiti al CF di Vecchiano nel F.16	compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Nicola Mancioppi	19/03/2008			32023	16164

mapp.64 subb 2-3-4-1.	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Pisa	03/04/2008		4719
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che con verbale ricevuto da Notaio Mondani di Collesalveti in data 6/09/13 al n. 672 reg. a Livorno il 19/09/13 al n. 6952 la Società "ARUBAPEC S.p.A." si è trasformata in "ARUBAPEC S.p.A." assumendo la denominazione "ARUBAPEC S.p.A." attuale proprietaria. Per i passaggi anteriori al ventennio si rimanda alla relazione notarile del 23/05/2017 del Dr. Porfiri.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dai certificati in atti redatti dal Notaio Porfiri di Cesena in data 23/05/17 (per i beni del Borgo di Pratavecchie, Case di Marina e Casa Ciardelli) e in data 29/08/17 (limitatamente ai beni del Borgo di Pratavecchie) risulta quanto segue:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
 Iscritto a Pisa il 01/07/2008
 Reg. gen. 14383- Reg. part. 2870
 Quota: 1/1 proprietà
 Importo: € 21.400.000,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 10.700.000,00
 Rogante: Notaio Mancipopi di Cascina
 Data: 27/06/2008
 N° repertorio: 32471
 N° raccolta: 16547
 Note: L'ipoteca, iscritta a favore della [REDACTED] con sede in Bologna (cf 03719580379) e contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] è iscritta sui beni censiti al C.F. di Vecchiano nel F.16 mapp.64 subb 2-3-4-1 e al C.T. nel F.16 mapp.64, oltre ad altri beni interessati dalla presente procedura esecutiva e costituenti altri lotti della perizia. Con verbale ricevuto dal notaio Mondani di Collesalveti il 6/09/13 rep. n. 672 reg. a Livorno il 19/09/13 al n.6952 la Società [REDACTED] si è trasformata in [REDACTED] assumendo la seguente denominazione "[REDACTED]".

Trascrizioni

- pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Pisa il 24/01/2017
 Reg. gen. 1184 - Reg. part. 779
 Quota: 1/1 proprietà
 A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED] S.r.l. in liquidazione

Note: Il pignoramento colpisce i beni censiti al C.F. di Vecchiano nel F.16 dal mapp.64 subb. 2-3-4-1, al C.T. di Vecchiano nel F.16 dal mapp.64, oltre ad altri beni costituenti altri lotti della perizia.

Annotazioni a iscrizioni

- **erogazione parziale**

Iscritto a Pisa il 07/07/2009

Reg. part. 2939

Quota: 1/1 proprietà

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Trattasi di annotamento all'iscrizione n.part.2870 dello 01/07/2008. Atto del Notaio Mancioppi di Cascina rep.33897/1791 del 19/05/2009.

Si evidenzia che in data successiva alla relazione notarile la Società esecutata è stata dichiarata fallita (sentenza di fallimento del Tribunale di Pisa [REDACTED] del [REDACTED], trascritta a Pisa il [REDACTED] al n.part. [REDACTED]).

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio immobiliare è ubicato all'interno del Parco Naturale Regionale di Migliarino San Rossore e Massaciuccoli.

Nel Piano Strutturale (art.16-Subsistema D del Parco naturale) viene precisato che "Il territorio compreso all'interno dei perimetri del Parco naturale regionale Migliarino San Rossore e Massaciuccoli è sottoposto al regime di tutela previsto dalle leggi speciali che lo riguardano e dal Piano Territoriale di Coordinamento che contiene l'idea di parco delle Tenute e delle acque e gli obiettivi, da raggiungere con interventi di manutenzione, restauro del territorio, ripristino e ristrutturazione, che giustificano l'esistenza stessa del Parco.

Nel Regolamento Urbanistico (art. 1 - Finalità e caratteristiche del R.U.- comma 3) viene ribadito che "Il territorio compreso all'interno dei perimetri del Parco Naturale Regionale di Migliarino San Rossore e Massaciuccoli è sottoposto al regime di tutela previsto dalle leggi speciali che lo riguardano".

Pertanto, il CDU acquisito contiene tutti i riferimenti alle norme del Parco che disciplinano l'attività nei compendi immobiliari in esame.

Casa Ciardelli (l'area su cui insiste il compendio in oggetto è censita al C.T. nel F.16 dal mapp.64).

Per il Piano Territoriale del Parco:

-il mapp.64 ricade:

*in parte in zona 97PAS - ZONA AGRICOLA DI SVILUPPO - (Piano Territ. del Parco - art. 8): "Il Piano Territoriale individua due zone per il recupero dell'agricoltura: - zona agricola di sviluppo dove la conferma delle destinazioni d'uso attuali si accompagna ad azioni di miglioramento nella efficienza delle strutture agrarie esistenti". «...».Nelle zone in cui continuerà a svolgersi attività primaria, essendone confermata questa destinazione d'uso dal piano territoriale, chi intende intervenire con particolari tipi di coltura o di piantumazione o con cicli produttivi, anche sperimentali, differenti da quelli esistenti, deve sottoporre all'approvazione del Parco il piano pluriennale di utilizzazione aziendale «...». Il piano pluriennale può essere presentato da gruppi di aziende attraverso interventi culturali pluriennali.

*in parte in zona 97STRADPED - STRADA PEDONALE, CICLABILE etc. : "I riferimenti infrastrutturali dell'assetto del Parco sono costituiti dalle sedi di traffico in accesso e/o transito, di visita e/o di percorrenza all'interno del territorio del Parco stesso....(art.5 del Piano del Parco).

*in parte in zona 97PEAP - EDIFICI ESISTENTI E AREE DI PERTINENZA: "Negli edifici esistenti e nelle aree di pertinenza, non compresi nelle schedature delle unità edilizie, sono ammessi interventi di ristrutturazione fino al tipo D3 dell'allegato alla L.R. 21.5.1980 n. 59. Per gli edifici compresi nella schedatura delle unità edilizie prevalgono le norme contenute nelle schede."

Per il Piano di Gestione della Tenuta di Migliarino e Fattoria di Vecchiano il mapp.64 ricade: *in parte in zona 97PI – CASE DI MARINA che è disciplinata dagli articoli 6, 19 e 40 delle relative Norme di Attuazione. "Destinazione: piazzola del parco, destinata alle attività turistico ricettive con attività manutenzione delle imbarcazioni, ristoro ed aree di parcheggio. L'intervento si compone di sistemazioni paesaggistiche, di ristrutturazione edilizia con creazione di nuove strutture del parco. Interventi di sistemazione ambientale e paesaggistica con naturalizzazioni, alberate, percorsi, mq. 40.000.

Casa Ciardelli - Per gli immobili denominati Casa Ciardelli, scheda D del P.d.G. e il Fornacino che trovano all'interno dell'ambito nell'area caserme, pur consentendo il cambio di destinazione in attività ricettiva, dovranno essere mantenuti e ristrutturati nel rispetto dei loro valori formali e delle categorie di intervento previste nelle relative schede. E' consentito il recupero dei volumi dei fabbricati demoliti dei quali sia possibile accertare la passata esistenza tramite idonea documentazione (quali sussistenza di fondazioni o di tracciati, la individuazione catastale, eventuali foto ecc.) che, unitamente ad una perizia giurata, comprovi l'esistenza degli edifici da recuperare, le loro dimensioni sia in termini di volume che di superficie, fermo restando l'obbligo nelle ricostruzioni i caratteri formali e stilistici degli edifici situati nello stesso ambito.

In sede di progetto unitario potrà essere prevista la realizzazione di una piscina e di un campo da tennis, sempre che per le loro caratteristiche e per l'ubicazione vengano ritenute correttamente dimensionate rispetto alle strutture turistico ricettive.

*in parte in zona 97PAS - ZONA AGRICOLA DI SVILUPPO (artt. 8 - 8.2 - 8.2.1 - 8.2.2 NTA del P.d.G.) La suddetta zona ai sensi del 4° comma dell'art. 1 della Legge Regionale n. 64 del 14.4.1995 così come modificata dalla Legge Regionale n. 25 del 4.4.1997 è riconosciuta di particolare interesse ambientale e paesaggistico, ad essa si applicano le norme tecniche di attuazione del Piano di Gestione della tenuta di Migliarino e Fattoria di Vecchiano, in quanto e solo nella misura in cui risultino più restrittive di quelle contenute nelle citate leggi regionali.

Nuove residenze - Nelle zone agricole di sviluppo la costruzione di nuove abitazioni rurali è ammessa per le aziende agricole che devono mantenere in produzione superfici fondiari minime superiore a: 30 ettari per colture seminative, 15 ettari per colture arboree (frutteti/oliveti) e/o per colture orticole e prati, se risulta necessaria la presenza del conduttore in rapporto agli specifici caratteri colturali, alle dimensioni e al reddito aziendale. «...»

Annessi agricoli - Nella zona agricola di sviluppo è consentita la costruzione di annessi agricoli necessari alla conduzione delle aziende che devono mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a 15 ha per colture seminative, 6 per colture arboree (frutteti, oliveti) e/o orticole e prati. «...»

Si precisa inoltre che le aree in esame sono gravate dai seguenti vincoli (ved. CDU allegato+integrazione):

**Piano di Bacino del Fiume Serchio, approvato con Delibera C.R.T. n° 20 del 1/02/2005, modificato con Delibera C.R.T n. 61 del 16/05/2007;

--variante "Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico 1° aggiornamento adottata nella seduta del Comitato Istituzionale del 8/03/2013", approvata con D.P.C.M. 26/07/2013 e pubblicata sulla G.U. n° 34 del 11/2/2014;

--variante "Progetto di Piano di bacino. Stralcio Assetto Idrogeologico del fiume Serchio (P.A.I.) II° Aggiornamento", riadottata con delibera del Comitato Istituzionale n. 180 del 17/12/2015 ed in regime di Salvaguardia.

--Variante generale funzionale all'adeguamento del PAI del fiume Serchio al Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale - adottata con Decreto n.39 del 12/06/18 del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, ai sensi dell'art.12 commi 6 e 7 del decreto n.294 del 25 ottobre 2016.

**Vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.

**Inoltre, il terreno censito nel F.16 dalla part. 64 ricade in parte in area soggetta a R.D. n.523/1904 (T.U. sulle opere idrauliche).

Alla perizia è allegato il CDU richiesto in data 01/06/18 e **reso disponibile per il ritiro in data 28/06/18.**

Detto CDU riporta come data di elaborazione quella del giorno 11/06/18 e quindi **in esso non risulta indicato, né richiamato il Decreto n.39 del 12/06/18** del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale con cui è stato adottato, ai sensi dell'art.12 commi 6 e 7 del decreto n.294 del 25 ottobre 2016 il "**Piano di bacino del fiume Serchio, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) - Variante generale funzionale all'adeguamento del PAI del fiume Serchio al Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale**".

Nell'art.1 di detta variante viene precisato che: *Trattasi della variante generale funzionale all'adeguamento del PAI del fiume Serchio al Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale" finalizzato ad adeguare il PAI del fiume Serchio ai contenuti del Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, approvato con d.p.c.m. 27 ottobre 2016, nelle more della revisione e dell'aggiornamento del medesimo ai sensi della direttiva 2007/60/CE e del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49, fermi restando i contenuti del Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico del fiume Serchio approvato con d.p.c.m. 27 ottobre 2016, per le parti compatibili con la nuova disciplina, e fino all'integrazione dello stesso nel PGRA dell'Appennino Settentrionale.*

* * * * *

Per la realizzazione dell'intervento in corso sono state stipulate le seguenti convenzioni urbanistiche, di cui il Comune di Vecchiano ha fornito copia alla CTU:

1) **convenzione urbanistica generale rep.n.3229 del 07/12/07 "piano di Gestione dell'Ente Parco M.S.R.M. Tenuta di Migliarino e Fattoria di Vecchiano: artt. 6, 19 e 40 delle norme tecniche di attuazione"** registrata a Pisa il 18/12/07 al n.1021 serie 1, stipulata tra i Sigg. [redacted], la [redacted] con sede a [redacted] (che si obbligavano per sé e per i loro aventi causa) e il [redacted]. Detta convenzione interessa i tre complessi immobiliari siti nel Comune di Vecchiano: "Casa Ciardelli" (inserito nel Piano di Gestione del Parco nell'ambito "Case di Marina -sub ambito Casa Ciardelli"), "Case di Marina" (inserito nel Piano di Gestione del Parco nell'ambito "Case di Marina"), "Pratavecchie I" (inserito nel Piano di Gestione del Parco nell'ambito "Prata Vecchie"). I [redacted] e la Società esecutata hanno proposto al Parco M.S.R.M. e al Comune di Vecchiano dei progetti unitari convenzionati per l'attuazione del piano di gestione, con riferimento ai complessi immobiliari detti, in cambio si sono impegnati a cedere un manufatto posto sulla riva del Serchio (non oggetto della procedura) e ([redacted]) le aree sulle quali insiste la Via del Mare a scomputo degli oneri di urbanizzazione per l'attuazione degli interventi ricompresi negli Ambiti "Case di Marina", "Casa Ciardelli", "Prata Vecchie", "Migliarino Centro del Parco", "Le Serre" e "Il Troncolo".

2) **Convenzione urbanistica rep.n.636 del 7/12/07 "Piano di Gestione dell'Ente Parco MSRM Tenuta di Migliarino e Fattoria di Vecchiano artt. 6, 19 e 40 delle N.T.A., Ambito Case di Marina - Sub Ambito 2 Casa Ciardelli progetto unitario di recupero e di riqualificazione"**, stipulata tra Forese e Leonardo Salviati (quali precedenti proprietari del complesso immobiliare "Casa Ciardelli"), la [redacted] l'Ente Parco e il Comune di Vecchiano.

In tale convenzione si precisa che il complesso immobiliare in oggetto ricade nell'ambito urbanistico denominato "Case di Marina" nel vigente Piano di Gestione "Tenuta di Migliarino e Fattoria di Vecchiano" dell'Ente Parco M.S.R.M. e segnatamente nel sub Ambito 2 - "Casa Ciardelli" ed è disciplinato dall'art.19 del P.d.G. che prevede la sua destinazione ad attività turistico ricettive, nel quadro di un progetto unitario di sistemazione e riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'intorno. Pertanto [redacted] e i [redacted] hanno proposto all'Ente Parco MSRM e al Comune di Vecchiano un intervento finalizzato alla realizzazione di un organismo edilizio a destinazione turistico ricettiva, mediante la ristrutturazione dei fabbricati esistenti, fatta eccezione per quello denominato "concimaia" per il quale è stato previsto il recupero mediante un intervento di restauro.

La Società [redacted] ed i Sigg. [redacted] obbligavano inoltre a realizzare il progetto unitario entro 3 anni dall'ottenimento del titolo edilizio abilitativo e ad ottemperare ai diversi

oneri urbanistici e convenzionali previsti dal piano di Gestione (pari al 2,5% del costo stimato di costruzione dell'intervento).

2a) Successiva **"Integrazione e modifica alla convenzione urbanistica rep.n.636 del 7/12/07"**, scrittura privata del 10/08/12 rep.3332, reg. a Pisa il 22/08/12 al n.112 Serie I, stipulata tra la [redacted], l'Ente Parco e il Comune di Vecchiano, resa necessaria dalla nuova organizzazione distributiva del complesso edilizio "Casa Ciardelli", che ha modificato gli artt. 3 e 4 della convenzione n.638/2007. In particolare:

*l'art.3 è stato così sostituito **"il progetto unitario in parola è attuativo del piano di gestione [redacted] di Migliarino, Fattoria di Vecchiano".** Esso prevede la ristrutturazione di tutti i fabbricati esistenti, fatta eccezione per quello denominato <concimaia>, per il quale è stato previsto un intervento di restauro conservativo, e la realizzazione di un organismo a destinazione turistico ricettiva, composto da una struttura extra-alberghiera classificata <case e appartamenti per vacanze>, come disciplinata dall'art.26 della LRT n.42/2000, come da soluzione progettuale approvata in Conferenza dei Servizi."

* nell'art.4, in merito ai tempi per la realizzazione dell'intervento **"i proponenti si obbligano a realizzare il progetto unitario entro 3 anni decorrenti dall'ottenimento del titolo edilizio abilitativo, il cui rilascio è subordinato all'adempimento degli obblighi previsti nelle convenzioni generali rep. 635 del 7/12/07 e rep.3229 del 7/12/07, ed al versamento degli oneri dovuti. Detto termine è prorogabile di ulteriori 36 mesi dalla scadenza del titolo edilizio rilasciato, per consentire il completamento delle opere edilizie e delle sistemazioni ambientali, finalizzate all'ultimazione della struttura extra-alberghiera assentita in Conferenza de Servizi".**

Attualmente essendo scaduti i titoli abilitativi che autorizzavano l'intervento al complesso immobiliare, anche le convenzioni dovranno essere riattualizzate con iter da definire in accordo con il Comune e l'Ente Parco.

Si precisa infine che, a seguito di colloqui con i tecnici dell'Ente Parco, risulta che l'esecutata ha adempiuto al pagamento degli oneri convenzionali ai sensi dell'art.40 del P.d.G. della Tenuta di Migliarino, Fattoria di Vecchiano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso risulta edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, successivamente sono stati rilasciati i seguenti atti autorizzativi (all.9a+9e) reperibili e visionati dalla sottoscritta in data 15-21-27-28/12/17 e 02/01/18 presso l'Ufficio Edilizia e Urbanistica del Comune di Vecchiano a seguito della domanda di accesso agli atti dello 01/12/17:

-Permesso di costruire n. 08/00002 (p.e. n. 2006/484A) rilasciato il 5/02/08 per progetto di riqualificazione per realizzazione di struttura turistico ricettiva "ambito case di marina" sub ambito 2 "casa Ciardelli" a [redacted] (a seguito di domanda registrata il 21/12/06 prot. n.06/17372). In data 19/05/08 detto permesso è stato volturato a [redacted]

-Permesso di costruire n.09/00017 (p.e. n.2008/471) rilasciato l'11/09/09 per variante al pdc n.08/00002 progetto di riqualificazione per realizzazione di struttura turistico ricettiva "ambito case di marina" sub ambito 2 "casa Ciardelli" a [redacted]

-Provvedimento n.146/30 del 31/08/11 (p.e. n.2011/332) proroga al pdc n.2 del 2008 (fino al 04/08/12) per progetto di riqualificazione per realizzazione di struttura turistico ricettiva "ambito case di marina" sub ambito 2 "casa Ciardelli".

-Permesso di costruire n.12/00010 (p.e. n.2011/371) rilasciato il 10/09/12 a variante al pdc n.09/00017 per ristrutturazione di complesso immobiliare sub ambito 2 "casa Ciardelli" a [redacted]. Si precisa che per l'esecuzione delle opere disciplinate dalla predetta variante è stata rilasciata l'Autorizzazione paesaggistica con provvedimento dirigenziale n.492/30 del 07/09/12 (p.e. n.2011/372).

-Comunicazione prot. n.15307 del 22/09/16 (a seguito di richiesta di proroga, nota inviata a mezzo pec il 2/09/16 e registrata il 6/09/16 al n. prot. 14378) al permesso di costruire n. 12/00010 con la quale la Dirigente (precisando che il termine ultimo per la realizzazione delle opere previste dal p.c. n.12/00010 è, ai sensi dell'art.133 della L.R.T. n.65/2014, lo 08/09/16) comunica alla proprietà la necessità di munirsi di un nuovo titolo abilitativo per le opere non ancora ultimate, previo perfezionamento della convenzione urbanistica.

Pertanto oggi i titoli rilasciati risultano scaduti e i lavori non sono ancora ultimati.

Descrizione del progetto

L'intervento nasce con lo scopo di realizzare una struttura edilizia ad uso turistico-ricettivo "Case ed Appartamenti per Vacanze" ed è caratterizzato dal recupero mediante ristrutturazione di fabbricati esistenti (edifici A e B), e mediante restauro conservativo dell'edificio denominato "concimaia" (edificio C).

L'area in oggetto ricade all'interno del Parco Naturale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli, pertanto gli interventi su questa e sui fabbricati in essa presenti sono disciplinati dal Piano di Gestione della Tenuta di Migliarino e Fattoria di Vecchiano e dal Piano Territoriale del Parco.

L'intervento attualmente in corso è stato autorizzato con permesso di costruire n.08/00002 e successive varianti.

Il progetto iniziale (autorizzato con p.d.c. n.08/00002) prevedeva:

- nell'Edificio A di un solo piano fuori terra e pianta rettangolare, due u.i.;
- nell'edificio B di due piani fuori terra e forma pressochè quadrata, altre due u.i. disposte su due piani, oltre a locali a comune e bagni per gli ospiti posti al piano terra ed a disposizione di tutti gli appartamenti del complesso immobiliare;
- per l'Edificio C "concimaia", composto da un piano seminterrato (vasca della concimaia) e da una porzione fuori terra ad uso deposito, un restauro conservativo dell'esistente senza modifiche architettoniche, ad eccezione dell'installazione degli impianti.

Con l'ultima variante, p.d.c. n.10 del 2012, nell'edificio A sono stati previsti al posto delle due u.i. destinate ad appartamenti per vacanze una sala polivalente, bagni e locali di servizio per la struttura, oltre al mantenimento dello spazio per la promozione Turistica del Parco (previsto con p.d.c. n.09/00017); nell'edificio B la realizzazione di un'unica unità immobiliare al posto delle due precedentemente autorizzate; mentre nell'edificio C non sono state apportate modifiche rispetto a quanto originariamente previsto.

Per quanto concerne la viabilità, l'intervento prevede di ricalcare la viabilità esistente e ripristinare i due ingressi carrabili al complesso (uno ad Est e uno a N-E). I parcheggi previsti sono raggruppati nella porzione Nord del resede in prossimità dell'edificio C in modo da mitigare al massimo gli impatti degli stessi con il contesto naturale.

Come già precisato, si evidenzia che, qualora la vendita del complesso venga effettuata con la presente procedura esecutiva, il lotto risulta intercluso e sarà necessario provvedere alla costituzione di una servitù di passo sui terreni di proprietà dell'esecutata e non colpiti dall'esecuzione immobiliare in oggetto, in modo da garantire un accesso al bene dalla via del Mare; pertanto sarà necessario rivedere la soluzione della viabilità (che da progetto prevedeva due ingressi).

Confronto stato attuale - stato autorizzato

* edificio A: lo stato rilevato corrisponde sostanzialmente a quello autorizzato ante p.c. n.10 del 2012, ad eccezione di una lieve variazione interna consistente nella riduzione della superficie di una camera e realizzazione di un disimpegno mediante costruzione di un tramezzo e modeste differenze in alcune misure interne (ascrivibili allo stato ancora al grezzo delle murature e che quindi dovrebbero rientrare nella tolleranza del 2% a edificio ultimato).

* edificio B: Si precisa che alla data dei sopralluoghi non è stato possibile accedere alla porzione Nord del 1°p a causa della parziale realizzazione delle opere previste dall'ultima autorizzazione rilasciata; difatti risultava demolita la scala interna Nord, ma non ancora aperti i vani porta di collegamento con

la porzione Sud. Per quanto ispezionato, lo stato rilevato corrisponde sostanzialmente a quello autorizzato ante p.d.c. n.10 del 2012, ad eccezione di lievi variazioni interne relative ai lavori previsti con l'ultimo progetto di variante autorizzato: demolizione della scala posta nella porzione Nord, diversa partizione interna nella porzione Sud (con realizzazione e/o demolizione di alcuni tramezzi previste dal p.d.c. n.10/2012), spostamento e differenti larghezze di alcuni vani porta interni (rispetto ai due stati assentiti) e modeste differenze in alcune misure interne (ascrivibili allo stato ancora al grezzo delle murature e che quindi dovrebbero rientrare nella tolleranza del 2% a edificio ultimato).

*edificio C. Non risultava accessibile, in quanto coperto per quasi tutta l'altezza dalla vegetazione.

Si precisa che, prima della richiesta di un nuovo titolo abilitativo per la ripresa dei lavori, l'acquirente, previo controllo delle porzioni a cui non è stato possibile accedere per i motivi esposti, in merito alle modeste difformità riscontrate rispetto allo stato assentito potrà:

- provvedere alla loro rimozione e al ripristino lo stato dei luoghi autorizzato;
- in alternativa, presentare un'istanza per accertamento di conformità ai sensi dell'art.209 della L.R.T. n.65/2014.

Si precisa che nella riduzione al valore di stima si è tenuto conto delle citate spese ed adempimenti a carico dell'acquirente.

Successivamente l'acquirente potrà provvedere all'iter per la ripresa e l'ultimazione dei lavori, che dovrà essere concordato con il Comune, sulla base delle normative vigenti in tale data, e che attualmente a seguito di molteplici colloqui con i Tecnici del Comune e dell'Ente Parco dovrebbe prevedere:

- riperfezionamento della convenzione urbanistica (atto rep. 636 del 7/12/07 e atto integrativo rep.3332 del 10/08/2012);
- presentazione di un'istanza per il rilascio di un nuovo permesso di costruire per le opere non ultimate, corredata da tutta la necessaria documentazione; dovranno pertanto essere nuovamente acquisiti tutti i pareri degli Enti preposti (parere della Soprintendenza, dell'Autorità di Bacino del Fiume Serchio, dell'Ente Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli, della Usl e della Commissione per il Paesaggio) e l'Autorizzazione Paesaggistica. L'acquirente dovrà inoltre provvedere alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione che potranno essere definiti con precisione solo in fase di presentazione della pratica.

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.

Il complesso è in corso di costruzione e gli impianti non risultano ancora ultimati, pertanto non sono presenti nè le dichiarazioni di conformità di questi, nè gli Attestati di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di un complesso immobiliare in corso di costruzione, pertanto attualmente non vi sono vincoli o oneri condominiali.

In merito alla presenza di vincoli sull'area su cui sorge il complesso si rimanda a quanto già riportato nel paragrafo *Normativa Urbanistica*.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare** ubicato a Vecchiano (PI) - Via Pratavecchie nc.158
Trattasi di porzione di un complesso immobiliare denominato "Borgo di Pratavecchie", di recente realizzazione, in parte a destinazione turistico-ricettiva "Case ed Appartamenti per Vacanze" ed in parte a destinazione residenziale, ubicato in via Pratavecchie a Vecchiano, fraz. Migliarino Pisano, all'interno del Parco Naturale di Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli.
Nel dettaglio trattasi della piena proprietà di:
 - * edificio *B* a destinazione turistico-ricettiva che si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto da 9 appartamenti (di cui cinque al piano terra, due al piano primo e due su due livelli). Al piano terra sono inoltre presenti un locale reception, un ufficio e un ripostiglio sottoscala, oltre a un locale tecnico posto sul fronte Ovest del fabbricato;
 - * edificio *C* a destinazione turistico-ricettiva che si sviluppa su un solo piano fuori terra. E' costituito da un unico appartamento così composto: soggiorno/pranzo, disimpegno, due camere e bagno, oltre ad un portico prospiciente il lato Ovest;
 - * edificio *F2* monopiano, adibito in parte a locale tecnico ed in parte a bagno con doccia e wc + adiacente piscina con solarium;
 - * edificio *F1*, monopiano, composto da un unico piccolo vano;
 - * resede che circonda i predetti fabbricati (e ricadente sul mapp.112) e sul quale insistono dei vecchi manufatti dell'epoca (un lavatoio ed un pozzo);
 - * parcheggio per gli ospiti della struttura turistico-ricettiva (ricadente sul mapp.593);
 - * terreno agricolo posto a Nord ed Ovest del complesso immobiliare, pianeggiante, di superficie catastale complessiva pari a circa 13.042 mq o quanti siano, attualmente incolto, sul quale sono stati posizionati dei box di cantiere.E' compresa la comproprietà "pro quota" di tutte le cose, parti e spazi dei fabbricati, necessari o destinati all'uso, al servizio od al godimento comune, con particolare riferimento alla viabilità comune a tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio "Borgo di Pratavecchie", sulla quale è consentito esclusivamente il transito e non la sosta, ed all'area sulla quale si trova l'impianto di fitodepurazione a servizio di tutto il complesso edilizio.
Attualmente detta unità immobiliare è adibita ad attività "Case ed Appartamenti Vacanze" dalla Società "Angoli di Territorio S.r.l." che ha stipulato con l'esecutata un contratto di affitto di azienda regolarmente registrato. A seguito di recenti modifiche al suddetto contratto l'u.i. potrà essere liberata dal 31 dicembre 2019 entro quattro mesi dal decreto di trasferimento.
Il tutto risulta identificato al catasto Fabbricati:
 - Fg. 39, Part. 112, Sub. 11 e Part.593 graffiati, Zc. 2, Categoria D2
 - Fg. 39, Part. 604, Categoria F1al catasto Terreni
 - Fg. 39, Part. 112, Qualità ente urbano
 - Fg. 39, Part. 593, Qualità ente urbano
 - Fg. 39, Part. 605, Qualità Seminativo**Ubicazione**
Il complesso ubicato nel Comune di Vecchiano all'interno del Parco Naturale di Migliarino San Rossore e Massaciuccoli ed a breve distanza dalla foce del fiume Serchio e dalla spiaggia di Marina di Vecchiano è facilmente raggiungibile con la viabilità ordinaria da Pisa (11 Km), Torre del Lago (8 Km), Viareggio (20 Km) e Lucca (25 Km), mentre collegamenti veloci con le città di Massa e di Carrara (45 -50 Km), di Firenze (90 Km) e di Siena (140 Km) sono garantiti dalla



viabilità autostradale.

L'ubicazione in una zona di elevato pregio ambientale consente alla struttura turistico ricettiva di intercettare la domanda di un segmento medio/alto di utenti interessati dall'habitat naturale, dal fitness e dall'enogastronomia.

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

Valore di stima del bene: € 2.141.000

Valore proposto come base d'asta € 1.820.000

Stima

Porzione turistico-ricettiva

Il metodo di stima più razionale ai fini di una valutazione di una struttura turistico-ricettiva, in condizioni ordinarie e normali, è quello denominato *Income Capitalization Approach* (cosiddetto metodo reddituale), che nel caso in esame non può essere utilizzato per la mancanza di dati reddituali completi e coerenti riferiti a strutture simili, ubicate nello stesso contesto ambientale e paesaggistico.

Pertanto, si ricerca il più probabile valore di mercato con il metodo di *stima sintetica monoparametrica*, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie commerciale convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dalle banche dati richiamate nel seguito per le unità di tipo residenziale normale ed applicando ad esso idonei coefficienti correttivi per tener conto sia delle limitazioni derivanti dalla specifica destinazione d'uso dell'u.i. (turistico-ricettiva "Case ed Appartamenti per Vacanze") sia del pregio ambientale della zona in cui è ubicato l'immobile.

*Fonti assunte come riferimento di base per le quotazioni immobiliari:

QMI - 2° semestre 2017

*Comune: Vecchiano - frazione Migliarino

Abitazioni civili (normale: min/max: €/mq)	1.300	1.950
Ville e villini (normale: min/max: €/mq)	1.350	2.050

*Comune: Viareggio - frazione Marina di Torre del Lago

Abitazioni civili (normale; min/max: €/mq)	2.500	3.100
--	-------	-------

FIMAA 2017 -

*Vecchiano /Migliarino

Abitazioni nuove (min/max: €/mq)	1.650	2.100
----------------------------------	-------	-------

DATI ACQUISITI IN ZONA (presso tecnici ed agenzie immobiliari)

Abitazioni nuove (min/max: €/mq) - Vecchiano	2.200	2.800
--	-------	-------

*Prezzo unitario medio assunto: 2.150 €/mq

Terreno agricolo

Tenendo conto di quanto già esposto e dell'ubicazione (in adiacenza al complesso immobiliare), il valore di mercato dell'appezzamento in oggetto viene determinato assumendo come prezzo unitario quello ottenuto rielaborando i Valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle regioni agrarie della Provincia di Pisa, determinati dalle Commissioni Provinciali Espropri della provincia di Pisa per la Regione Agraria n.5 - Comuni di Casale Marittimo, Castellina Marittima, Guardistallo, Montescudaio, Riparbella, Santa Croce Sull'Arno, Santa Maria a Monte e Vecchiano - e quelli acquisiti in zona presso tecnici di agenzie immobiliari locali. Pertanto:

*Prezzo unitario medio assunto: 6 €/mq

Infine, si determina il valore utilizzabile come base d'asta applicando al valore di stima trovato per il lotto una riduzione del 15% per tener conto degli adempimenti a carico dell'acquirente e dell'alienazione forzata con assenza di garanzia per vizi del bene venduto (non si tiene conto nella stima dell'attuale contratto di affitto di azienda, al quale sono state apportate delle recenti modifiche mediante scrittura privata in corso di registrazione che consentiranno di consegnare all'acquirente i beni "liberi").

LOTTO 1	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Edificio B + Edificio C + Annesso F2 + piscina+ annesso F2 + resede+ area parcheggio	959,57 mq	2.150 €/mq	€ 2.063.076,00	100,00%	€ 2.063.076,00
Terreni agricoli (mapp.605 e 604)	13.042,00 mq	6 €/mq	€ 78.252,00	100,00%	€ 78.252,00
Valore di stima:					€ 2.141.328,00

Che si approssima e arrotonda a:
Valore di stima: € 2.141.000,00

Deprezzamento del 15,00 %
→ V= € 1.819.850,00 che si arrotonda a V= € 1.820.000,00

LOTTO 1- Valore finale di stima proposto come base d'asta: € 1.820.000,00

(diconsi Euro Unmilioneottocentoventimila/00)

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Vecchiano (PI) - Via Pratavecchie nc.158**
Trattasi di porzione di un complesso immobiliare denominato "Borgo di Pratavecchie", di recente realizzazione, in parte a destinazione turistico-ricettiva "Case ed Appartamenti per Vacanze" ed in parte a destinazione residenziale, ubicato in via Pratavecchie a Vecchiano, fraz. Migliarino Pisano, all'interno del Parco Naturale di Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli. Nel dettaglio trattasi della piena proprietà di un edificio a destinazione residenziale (identificato con la lettera <A> nelle pratiche edilizie), costituito da una sola unità immobiliare (Su= 160 mq circa) che si sviluppa su tre piani fuori terra e composto al piano terra da: ampio soggiorno, closet, bagno, cucina, disimpegno, camera e scala interna di collegamento con i piani superiori; al piano primo vi sono disimpegno, una camera e bagno, al piano secondo disimpegno, camera e ampio bagno. Al piano terra con accesso dal fronte Ovest del fabbricato vi sono un forno con antistante tettoia e due ripostigli. Sono annesse, inoltre, quali pertinenze esclusive dell'u.i.: un resede (di circa 660 mq) ad uso giardino che circonda il fabbricato ed un posto auto scoperto (di 25 mq) situato nell'angolo sud-ovest dell'intero complesso immobiliare summenzionato. Al bene si accede dal nc.158 di una traversa di via Pratavecchie, mediante cancello e viabilità interna comune a tutte le u.i. del complesso e successivo resede esclusivo. E' compresa la comproprietà "pro quota" di tutte le cose, parti e spazi dei fabbricati, necessari o destinati all'uso, al servizio od al godimento comune, con particolare riferimento alla predetta viabilità comune a tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso, sulla quale è consentito esclusivamente il transito e non la sosta, ed all'area sulla quale si trova l'impianto di fitodepurazione a servizio di tutto il complesso edilizio. Attualmente detta unità immobiliare è

occupata dalla Società "Angoli di Territorio S.r.l.", in virtù di un contratto locazione stipulato con l'esecutata e regolarmente registrato, che lo utilizza per attività turistico-ricettiva insieme ai beni dei lotti 1-3-4. A seguito di recenti modifiche al suddetto contratto l'u.i. potrà essere liberata dal 31 dicembre 2019 entro quattro mesi dal decreto di trasferimento.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 39, Part. 602, Zc. 2, Categoria A7

- Fg. 39, Part. 598, Zc. 2, Categoria C6

al catasto Terreni

- Fg. 39, Part. 602, Qualità ente urbano

- Fg. 39, Part. 598, Qualità ente urbano

Ubicazione. La zona in cui è ubicato l'immobile è facilmente raggiungibile con la viabilità ordinaria da Pisa (11 Km), Torre del Lago (8 Km), Viareggio (20 Km) e Lucca (25 Km), mentre collegamenti veloci con le città di Massa e di Carrara (45 -50 Km), di Firenze (90 Km) e di Siena (140 Km) sono garantiti dalla viabilità autostradale.

L'ubicazione in una zona di pregio ambientale consente all'u.i. residenziale di intercettare la domanda di un segmento medio/alto di utenti interessati dall'habitat naturale.

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

Valore di stima del bene: € 591.000,00

Valore proposto come base d'asta € 502.000,00

Stima

Il valore di mercato dell'immobile viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (i valori medi disponibili sono riferiti al 2° semestre 2017), borsino FIMAA 2017 e dati acquisiti in zona presso tecnici ed agenzie locali, opportunamente corretti mediante coefficienti che tengono conto delle caratteristiche del bene in oggetto (ubicazione, tipologia del fabbricato, finiture, accessori, vetustà, stato di manutenzione, ecc.). Infine, si determina il valore utilizzabile come base d'asta applicando al valore di stima una riduzione per tener conto degli adempimenti a carico dell'acquirente e dell'alienazione forzata con assenza di garanzia per vizi del bene venduto (non si tiene conto nella stima dell'attuale contratto di locazione al quale sono state apportate delle recenti modifiche mediante scrittura privata in corso di registrazione che consentiranno di consegnare all'acquirente i beni "liberi").

*Prezzo unitario medio assunto: 2.530 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Multiplo - Immobiliare Vecchiano (PI) - Via Pratavecchie nc.158	233,69 mq	2.530,00 €/mq	€ 591.236,00	100,00	€ 591.236,00
Valore di stima:					€ 591.236,00

Che si arrotonda a:

Valore di stima: € 591.000,00

Deprezzamento del 15,00 %

→ V= € 502.350,00 che si arrotonda a V= € 502.000,00

LOTTO 2- Valore finale di stima proposto come base d'asta: € 502.000,00

(diconsi Euro Cinquecentoduemila/00)

LOTTO 3

- **Bene N° 3 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Vecchiano (PI) - Via Pratavecchie nc.158**
Trattasi di porzione di un complesso immobiliare denominato "Borgo di Pratavecchie", di recente realizzazione, in parte a destinazione turistico-ricettiva "Case ed Appartamenti per Vacanze" ed in parte a destinazione residenziale, ubicato in via Pratavecchie a Vecchiano, fraz. Migliarino Pisano, all'interno del Parco Naturale di Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli.
Nel dettaglio trattasi della piena proprietà di porzione di edificio a destinazione residenziale (identificato con la lettera <E> nelle pratiche edilizie), che è costituito da due unità immobiliari terra-tetto. L'unità in oggetto (Su= 223 mq circa), che occupa la porzione Ovest del fabbricato, è composta al piano terra da: soggiorno, disimpegno, studio, bagno, ripostiglio sottoscala, ampio disimpegno, ingresso secondario con scala interna di collegamento con il piano superiore, cucina e lavanderia; al primo piano, con accesso dalla predetta scala, sono presenti: disimpegno, ripostiglio, tre camere e tre bagni. Sono annesse, inoltre, quali pertinenze esclusive dell'u.i.: un resede (di circa 1410 mq o quanti siano) ad uso giardino che circonda il fabbricato sui lati Nord, Ovest e Sud ed un posto auto scoperto (di 25 mq) situato nell'angolo sud-ovest dell'intero complesso immobiliare summenzionato. Al bene si accede dal nc.158 di una traversa di via Pratavecchie, mediante cancello e viabilità interna comune a tutte le u.i. del complesso e successivo resede esclusivo. E' compresa la comproprietà "pro quota" di tutte le cose, parti e spazi dei fabbricati, necessari o destinati all'uso, al servizio od al godimento comune, con particolare riferimento alla predetta viabilità comune a tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso, sulla quale è consentito esclusivamente il transito e non la sosta, ed all'area sulla quale si trova l'impianto di fitodepurazione a servizio di tutto il complesso edilizio. Attualmente detta unità immobiliare è adibita a Bed and Breakfast dalla Società "Angoli di Territorio S.r.l." che ha stipulato con l'esecutata un contratto locazione regolarmente registrato. A seguito di recenti modifiche al suddetto contratto l'u.i. potrà essere liberata dal 31 dicembre 2019 entro quattro mesi dal decreto di trasferimento.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 39, Part. 601, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A7

- Fg. 39, Part. 597, Zc. 2, Categoria C6

al catasto Terreni

- Fg. 39, Part. 601, Qualità ente urbano

- Fg. 39, Part. 597, Qualità ente urbano

Ubicazione. La zona in cui è ubicato l'immobile è facilmente raggiungibile con la viabilità ordinaria da Pisa (11 Km), Torre del Lago (8 Km), Viareggio (20 Km) e Lucca (25 Km), mentre collegamenti veloci con le città di Massa e di Carrara (45 -50 Km), di Firenze (90 Km) e di Siena (140 Km) sono garantiti dalla viabilità autostradale.

L'ubicazione in una zona di pregio ambientale consente all'u.i. residenziale di intercettare la domanda di un segmento medio/alto di utenti interessati dall'habitat naturale.

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

Valore di stima del bene: € 789.000,00

Valore proposto come base d'asta € 670.000,00

Stima

Il valore di mercato dell'immobile viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (i valori medi disponibili sono riferiti al 2° semestre 2017), borsino FIMAA 2017 e dati acquisiti in zona presso tecnici ed agenzie locali, opportunamente corretti mediante coefficienti che tengono conto delle caratteristiche del bene in oggetto (ubicazione, tipologia del fabbricato, finiture, accessori, vetustà, stato di manutenzione, ecc.). Infine, si determina il valore utilizzabile come base d'asta applicando al valore di stima una riduzione per tener conto degli adempimenti a carico dell'acquirente e dell'alienazione forzata con assenza di garanzia per vizi del bene venduto (non si tiene conto nella stima dell'attuale contratto di locazione al quale sono state apportate delle recenti modifiche mediante scrittura privata in corso di registrazione che consentiranno di consegnare all'acquirente i beni "liberi").

*Prezzo unitario medio assunto: 2.530 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Multiplo - Immobiliare Vecchiano (PI) - Via Pratavecchie nc.158	311,78 mq	2.530,00 €/mq	€ 788.803,00	100,00	€ 788.803,00
Valore di stima:					€ 788.803,00

Che si arrotonda a:

Valore di stima: € 789.000,00

Deprezzamento del 15,00 %

→ V= € 670.650,00 che si arrotonda a V= € 670.000,00

LOTTO 3- Valore finale di stima proposto come base d'asta: € 670.000,00

(diconsi Euro Seicentosestantamila/00)

LOTTO 4

- **Bene N° 4 - Multiplo - Immobiliare** ubicato a Vecchiano (PI) - Via Pratavecchie nc.156-158
Trattasi di porzione di un complesso immobiliare denominato "Borgo di Pratavecchie", di recente realizzazione, in parte a destinazione turistico-ricettiva "Case ed Appartamenti per Vacanze" ed in parte a destinazione residenziale, ubicato in via Pratavecchie a Vecchiano, fraz. Migliarino Pisano, all'interno del Parco Naturale di Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli. Nel dettaglio trattasi della piena proprietà di porzione di edificio a destinazione residenziale (identificato con la lettera <E> nelle pratiche edilizie), che è costituito da due unità immobiliari terra-tetto. L'u.i. in oggetto (Su= 173 mq circa), che occupa la porzione Est dell'edificio, presenta al piano terra: soggiorno, scala interna di collegamento con il piano superiore, taverna e forno, disimpegno, altro soggiorno, cucina, disimpegno e bagno; al primo piano, con accesso dalla predetta scala, si trovano: due camere con bagno e altra camera con closet e bagno. Sono annesse, inoltre, quali pertinenze esclusive dell'u.i.: un resede (di circa 3.810 mq o quanti siano) ad uso giardino che circonda il fabbricato sui lati Nord, Est e Sud e sul quale sono ubicati alcuni manufatti originari e recuperati (un lavatoio ed un pozzo) ed un posto auto scoperto (di 25 mq) situato nell'angolo sud-ovest dell'intero complesso immobiliare summenzionato. Al bene si accede attraverso ingresso indipendente con cancello carrabile dal

nc.156 di una traversa di via Pratavecchie; mentre al posto auto esclusivo dal nc.158, mediante cancello e viabilità interna comune a tutte le u.i. del complesso.

Si precisa che sarà opportuno col decreto di trasferimento costituire una servitù di passo, già definita dallo stato dei luoghi, sulla porzione Nord del resede dell'u.i. censita al C.F. di Vecchiano nel F.39 dal mapp.601 sub 2 per consentire l'accesso pedonale dalla viabilità comune del Borgo (in quanto il posto auto di proprietà esclusiva è ubicato anch'esso all'interno del complesso immobiliare in prossimità del confine Sud). E' compresa la comproprietà "pro quota" di tutte le cose, parti e spazi dei fabbricati, necessari o destinati all'uso, al servizio od al godimento comune, con particolare riferimento alla predetta viabilità comune a tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso, sulla quale è consentito esclusivamente il transito e non la sosta, ed all'area sulla quale si trova l'impianto di fitodepurazione a servizio di tutto il complesso edilizio.

Attualmente detta unità immobiliare è occupata dalla Società "██████████" in virtù di un contratto locazione stipulato con l'esecutata e regolarmente registrato, che lo utilizza per attività turistico-ricettiva insieme ai beni dei lotti 1-2-3. A seguito di recenti modifiche al suddetto contratto (esplicitate nel seguito) l'u.i. potrà essere liberata dal 31 dicembre 2019 entro quattro mesi dal decreto di trasferimento.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 39, Part. 601, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A7

- Fg. 39, Part. 596, Zc. 2, Categoria C6

al catasto Terreni

- Fg. 39, Part. 601, Qualità ente urbano

- Fg. 39, Part. 596, Qualità ente urbano

Ubicazione. La zona in cui è ubicato l'immobile è facilmente raggiungibile con la viabilità ordinaria da Pisa (11 Km), Torre del Lago (8 Km), Viareggio (20 Km) e Lucca (25 Km), mentre collegamenti veloci con le città di Massa e di Carrara (45 -50 Km), di Firenze (90 Km) e di Siena (140 Km) sono garantiti dalla viabilità autostradale.

L'ubicazione in una zona di pregio ambientale consente all'u.i. residenziale di intercettare la domanda di un segmento medio/alto di utenti interessati dall'habitat naturale.

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

Valore di stima del bene: € 662.000,00

Valore proposto come base d'asta € 562.000,00

Stima

Il valore di mercato dell'immobile viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (i valori medi disponibili sono riferiti al 2° semestre 2017), borsino FIMAA 2017 e dati acquisiti in zona presso tecnici ed agenzie locali, opportunamente corretti mediante coefficienti che tengono conto delle caratteristiche del bene in oggetto (ubicazione, tipologia del fabbricato, finiture, accessori, vetustà, stato di manutenzione, ecc.). Infine, si determina il valore utilizzabile come base d'asta applicando al valore di stima una riduzione per tener conto degli adempimenti a carico dell'acquirente e dell'alienazione forzata con assenza di garanzia per vizi del bene venduto (non si tiene conto nella stima dell'attuale contratto di locazione al quale sono state apportate delle recenti modifiche mediante scrittura privata in corso di registrazione che consentiranno di consegnare all'acquirente i beni "liberi").

*Prezzo unitario medio assunto: 2.530 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Multiplo - Immobiliare Vecchiano (PI) - Via Pratavecchie nc.156-158	261,87 mq	2.530 €/mq	€ 662.531,00	100,00	€ 662.531,00
Valore di stima:					€ 662.531,00

Che si arrotonda a:

Valore di stima: € 662.000,00

Deprezzamento del 15,00 %

→ V= € 562.700,00 che si arrotonda a V= € 562.000,00

LOTTO 4- Valore finale di stima proposto come base d'asta: € 562.000,00

(diconsi Euro Cinquecentosessantaduemila/00)

LOTTO 5

- **Bene N° 5 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Vecchiano (PI) - via del Mare**

Trattasi della piena proprietà di un complesso immobiliare turistico-ricettivo alberghiero, in corso di costruzione, denominato "Case di Marina" e ubicato nel Comune di Vecchiano all'interno del Parco Naturale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli.

Il complesso, che durante la seconda guerra mondiale ospitò le truppe della 10° brigata MAS e che si sviluppa su un'area di circa 18.955 mq, è attualmente interessato da un progetto unitario di recupero e riqualificazione, che prevede la demolizione di tutti i fabbricati esistenti e la loro fedele ricostruzione, ad eccezione di quello denominato "il Fornacino" (di interesse tipologico) per il quale è previsto il recupero mediante restauro, oltre ad una serie di interventi ambientali consistenti in nuove piantumazioni. L'area in oggetto ricade all'interno del Parco Naturale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli, pertanto gli interventi su questa e sui fabbricati in essa presenti sono disciplinati dal Piano di Gestione della Tenuta di Migliarino e Fattoria di Vecchiano e dal Piano Territoriale del Parco.

L'intervento attualmente in corso è stato autorizzato con permesso di costruire n.08/00001 e successive varianti. Con riferimento alle tavole di progetto allegate all'ultima variante (autorizzata con permesso di costruire n. 12/00009), il complesso è costituito da:

- **Edificio 1**, di forma planimetrica rettangolare con copertura a padiglione, che si sviluppa su due piani fuori terra oltre al sottotetto e risulta composto al piano terra da: ingresso, vano scala e ascensore che conducono al piano superiore, tredici camere dotate di servizi igienici e locale tecnico; il piano primo, a cui si accede dalla scala o dall'ascensore precedentemente descritti, risulta composto da un corridoio di distribuzione, una suite doppia (con soggiorno, bagno, camera con closet e altro servizio igienico), otto camere con servizio igienico (di queste, due sono dotate di balcone), due ripostigli. Al piano sottotetto è ubicata una suite sei posti (composta da doppio soggiorno, camera, closet e due servizi igienici) e locale tecnico.

- **Edificio 2**, denominato "il Fornacino", che si sviluppa prevalentemente al piano terreno ad eccezione di una piccola porzione sul fronte tergale disposta su due livelli; al piano terra vi sono: una camera singola con disimpegno e bagno, una matrimoniale con disimpegno e bagno, tre ripostigli; al piano primo una camera doppia, con closet e servizio igienico.

- **Edificio 3** a pianta rettangolare e copertura a padiglione, si sviluppa su un piano fuori terra oltre al piano soppalco. E' composto da alcuni locali destinati a centro benessere relax, ad uso esclusivo della struttura turistica ricettiva; nel dettaglio al piano terra sono previsti:

ingresso/reception, disimpegno, spogliatoio e wc per il personale, scala interna che conduce al piano soppalcato, spogliatoi con servizi igienici, altro disimpegno che conduce ai locali trattamento, bagno turco, sauna, docce emozionali. Al piano soppalcato sono previsti due disimpegni, due vani per i trattamenti e due spazi tecnici. Al piano terra, prospiciente il lato Sud dell'edificio vi è un loggiato coperto con una vasca idromassaggio coperta riscaldata.

-Edificio 4 a pianta rettangolare, si sviluppa su un solo piano fuori terra oltre al piano soppalco e presenta copertura a padiglione. E' composto da due suites (costituite da ingresso, soggiorno, camera doppia con closet e servizio igienico), sette camere doppie con servizio igienico e da sette junior suite (composte al piano terra da piccolo soggiorno, servizio igienico e ripostiglio; al piano soppalco da camera doppia e locale tecnico).

-Edificio 5 destinato a bar di servizio alla piscina, si sviluppa su un solo piano fuori terra con copertura a capanna. E' composto da una sala bar, un piccolo laboratorio per la preparazione degli alimenti, un magazzino, uno spogliatoio con wc per il personale e servizi igienici con accesso dall'esterno per gli ospiti della struttura.

- Edificio 6, a pianta rettangolare e copertura a padiglione, è composto da una zona comune costituita da ingresso-reception, archivio, disimpegno, servizi igienici clienti, disimpegno, sala polivalente, sala ristorante con spazio servizio bar, cucina e locali di servizio ed accessori, disimpegno, spogliatoi e wc per il personale dell'albergo con accesso dall'esterno, locale tecnico, altro disimpegno, spogliatoi e wc per il personale della cucina con accesso dall'esterno e ripostiglio.

Nell'area del complesso, inoltre, sono previsti:

- una zona da adibire parcheggio di superficie pari a circa 2.070 mq;
- una piscina con relativi locali tecnici interrati (autorizzata con p.c. n.09/00016).

Infine, nell'area è presente un manufatto in c.a. utilizzato in passato come serbatoio-torre dell'acqua tipico e rappresentativo di un impianto di approvvigionamento e distribuzione dell'acqua degli anni '40-'50. L'intervento prevede il suo restauro finalizzato a mantenere invariati tutti i valori storici-ambientali risalenti all'epoca dell'impianto originario.

Stato attuale dei lavori

I lavori risultano sospesi ed il cantiere abbandonato da diversi anni. Alla data dei sopralluoghi, con riferimento allo stato autorizzato con i titoli edilizi precedentemente citati, si rilevava quanto segue: in tutti gli edifici risultavano pressochè ultimate le opere strutturali fino alla copertura; risultava posato il manto di copertura in tegole (ad eccezione dell'edificio 3 e della monofalda dell'edificio 2), mancavano le opere di lattoneria; risultavano eseguiti tutti gli intonaci esterni (ad eccezione dell'edificio 3); erano state realizzate le opere murarie ed i tramezzi per le partizioni interne previste dallo stato concessionato ante p.c. n.9 del 2012 (ad eccezione dell'edificio 6 in cui mancavano alcuni tramezzi nella zona bagni e nell'edificio 3 in cui mancavano tutte le partizioni interne), mentre dovevano essere realizzate le opere interne previste dall'ultima soluzione approvata; risultava realizzato il primo massetto in quattro edifici; in tutti i fabbricati dovevano essere realizzati gli intonaci interni (escluso edificio 4) e le opere di finitura, posate le soglie e i davanzali (escluso edificio 1), i pavimenti ed i rivestimenti, montati gli infissi di porte, finestre e lucernari (sono presenti solo alcuni lucernari sulla copertura dell'edificio 4); risultavano pressochè predisposti gli impianti elettrico e idraulico (da modificare e completare sulla base dell'ultima soluzione progettuale approvata) ad eccezione dell'edificio 3 privo di impianti e tracce. Infine dovevano essere ancora realizzati i pergolati e le scale esterne (per superare la differenza di quota con il terreno) previsti per alcuni edifici, tutte le sistemazioni esterne, la piscina ed i rispettivi impianti.

Alla data dei sopralluoghi (29/11/17 e 09/03/18) il cantiere risultava libero e il Sig. Rota confermava alla CTU che i lavori erano stati sospesi da vari anni. Sulla base di quanto è stato possibile riscontrare, lo stato di avanzamento dei lavori complessivo, rispetto all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato, risulta pari a circa il 63%.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fig. 10, Part. 78, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A4

- Fg. 10, Part. 78, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A4
 - Fg. 10, Part. 78, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A4
 - Fg. 10, Part. 78, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A4
 - Fg. 10, Part. 78, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A4
 - Fg. 10, Part. 78, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A4
 - Fg. 10, Part. 78, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A4
 - Fg. 10, Part. 78, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A4
 - Fg. 10, Part. 78, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A4
 - Fg. 10, Part. 78, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A4
 - Fg. 10, Part. 78, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A4
 - Fg. 10, Part. 78, Sub. 15, Zc. 2, Categoria A4
 - Fg. 10, Part. 78, Sub. 16, Zc. 2, Categoria C2
 - Fg. 10, Part. 78, Sub. 18, Zc. 2, Categoria C2
 - Fg. 10, Part. 78, Sub. 19, Zc. 2, Categoria C2
 - Fg. 10, Part. 78, Sub. 21, Zc. 2, Categoria A2
 - Fg. 10, Part. 78, Sub. 22, Zc. 2, Categoria A2
 - Fg. 10, Part. 78, Sub. 23, Zc. 2, Categoria A2
 - Fg. 10, Part. 78, Sub. 24, Zc. 2, Categoria A2
 - Fg. 10, Part. 78, Sub. 25, Zc. 2, Categoria A2
 - Fg. 10, Part. 78, Sub. 26, Zc. 2, Categoria A2
 - Fg. 10, Part. 78, Sub. 27, Categoria F2
 - Fg. 10, Part. 78, Sub. 28, Categoria F2
 - Fg. 10, Part. 78, Sub. 1, Categoria E
 - Fg. 10, Part. 78, Sub. 2, Categoria E
 - Fg. 10, Part. 78, Sub. 3, Categoria E
 - Fg. 10, Part. 78, Sub. 17, Categoria E
 - Fg. 10, Part. 78, Sub. 20, Categoria E
- al catasto Terreni
- Fg. 10, Part. 78, Qualità ente urbano
 - Fg. 10, Part. 83, Qualità bosco alto

Ubicazione

Il complesso immobiliare turistico ricettivo alberghiero, in corso di costruzione, denominato "Case di Marina" è ubicato nel Comune di Vecchiano all'interno del Parco Naturale di Migliarino San Rossore e Massaciuccoli ed a breve distanza dalla foce del fiume Serchio e dalla spiaggia di Marina di Vecchiano. Detta area è facilmente raggiungibile con la viabilità ordinaria da Pisa (11 Km), Torre del Lago (8 Km), Viareggio (20 Km) e Lucca (25 Km), mentre collegamenti veloci con le città di Massa e di Carrara (45 -50 Km), di Firenze (90 Km) e di Siena (140 Km) sono garantiti dalla viabilità autostradale.

I nuovi edifici, in corso di realizzazione ed autorizzati come *fedele ricostruzione di quelli demoliti*, dovrebbero costituire una struttura turistico ricettiva alberghiera con 100 posti letto (il cui numero definitivo dovrà essere concordato con la Usl prima di iniziare l'attività) in camere singole, doppie e suites oltre a servizi ed attrezzature comuni (bar, ristorante, piscina, centro benessere, locali accessori e tecnici). L'ubicazione in una zona di elevato pregio ambientale consente alla struttura turistico-ricettiva di intercettare la domanda di un segmento medio/alto di utenti interessati dall'habitat naturale, dal fitness e dall'enogastronomia.

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

Valore di stima del bene: € 4.365.000,00

Valore proposto come base d'asta € 3.710.000,00

Stima

Il metodo di stima più razionale ai fini di una valutazione di una struttura turistico-ricettiva alberghiera, in condizioni ordinarie e normali, è quello denominato *Income Capitalization Approach* (cosiddetto metodo reddituale), che nel caso in esame non può essere utilizzato per la mancanza di dati reddituali completi e coerenti riferiti a strutture simili, ubicate nello stesso contesto ambientale e paesaggistico.

Pertanto, si ricerca il più probabile valore di mercato con il metodo di *stima sintetica monoparametrica* assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie commerciale convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (i valori medi disponibili sono riferiti al 2° semestre 2017), borsino FIMAA 2017 e dati acquisiti in zona presso tecnici ed agenzie locali per le unità di tipo residenziale normale ed applicando ad esso idonei coefficienti correttivi per tener conto sia delle limitazioni derivanti dalla specifica destinazione d'uso dell'u.i. (turistico-ricettiva alberghiera) sia dell'elevato pregio ambientale della zona in cui è ubicato il complesso.

*Prezzo unitario medio assunto: 2.345 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Multiplo - Immobiliare Vecchiano (PI) - via del Mare	2438,84 mq	2.345,00 €/mq	€ 5.719.080,00	100,00	€ 5.719.080,00
Valore di stima complesso ultimato:					€ 5.719.080,00

Dal valore di stima trovato deve essere detratto l'importo delle spese necessarie per il completamento dei lavori:

$C = 2.438,84 \text{ mq} \times 1.500 \text{ €} \times 37\% = \text{€ } 1.353.556,00$

Valore di stima: $V = \text{€ } (5.719.080,00 - 1.353.556,00) = \text{€ } 4.365.524,00 =$

che si arrotonda a $V = \text{€ } 4.365.000 =$

Infine, si determina il valore utilizzabile come base d'asta applicando al valore di stima una riduzione del 15% per tener conto degli adempimenti a carico dell'acquirente, del deterioramento dei fabbricati a causa dalla prolungata sospensione dei lavori, oltre che per le modalità di vendita (asta giudiziaria con rapido saldo del prezzo).

Deprezzamento del 15,00 %

→ $V = \text{€ } 3.710.250,00$ che si arrotonda a $V = \text{€ } 3.710.000,00$

LOTTO 5- Valore finale di stima proposto come base d'asta: € 3.710.000,00

(diconsi Euro Tremilionisettecentodiecimila/00)

LOTTO 6

- **Bene N° 6 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Vecchiano (PI) - via del Mare**

Trattasi di un complesso immobiliare a destinazione turistico-ricettiva in corso di costruzione, composto da una struttura extra-alberghiera del tipo "Case ed Appartamenti per Vacanze" e ubicato all'interno del Parco Naturale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli. Il complesso denominato "Casa Ciardelli" si compone di tre edifici di vecchia costruzione oggetto di un

intervento che prevede la ristrutturazione dei due fabbricati principali ed il restauro conservativo di quello denominato "ex concimaia". L'area in oggetto ricade all'interno del Parco Naturale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli, pertanto gli interventi su questa e sui fabbricati in essa presenti sono disciplinati dal Piano di Gestione della Tenuta di Migliarino e Fattoria di Vecchiano e dal Piano Territoriale del Parco. L'intervento attualmente in corso è stato autorizzato con permesso di costruire n.08/00001 e successive varianti. Con riferimento alle tavole di progetto allegate all'ultima variante (autorizzata con permesso di costruire n. 12/00010), il complesso è costituito da:

* *Edificio A*, che si sviluppa su un solo piano fuori terra, composto da: una sala polivalente, disimpegno, zona servizi/bagni, ripostiglio e locale adibito all'accoglienza per la promozione turistica del parco. Superficie utile complessiva Edificio A = 97,55 mq circa;

* *Edificio B*, che si sviluppa su due piani fuori terra, caratterizzato da una sola u.i. costituita al pt da: salotto-soggiorno-cucina, quattro disimpegni, due studi entrambi con bagno, altro bagno, scala interna che conduce al piano superiore, oltre ad un forno con accesso dal fronte Est dell'edificio. Al primo piano sono previsti: quattro disimpegni, due camere matrimoniali con bagno, due camere matrimoniali con closet e bagno, SPA e ripostiglio. Superficie utile complessiva Edificio B = 287 mq circa (escluso forno).

* *Edificio C*, composto da un piano seminterrato inaccessibile (vasca della concimaia) e da un locale al piano terra; in esso è previsto l'alloggiamento degli impianti tecnologici.

* *Aree esterne*: è previsto il ripristino dei due ingressi carrabili al complesso, quello principale verso il complesso "Case di Marina" in modo da consentire agli ospiti di arrivare direttamente all'altro complesso turistico ricettivo per poter usufruire dei servizi di quest'ultimo, il secondario per mezzi di servizio all'attività turistico ricettiva. I parcheggi (S=360 mq) sono raggruppati vicino all'ex concimaia in modo da mitigare al massimo l'impatto degli stessi con il contesto naturale. Il resede che circonda i fabbricati ha un'estensione pari a circa 9500 mq (o quanti siano).

Stato attuale dei lavori

I lavori risultano sospesi ed il cantiere abbandonato da diversi anni. Alla data dei sopralluoghi, con riferimento allo stato autorizzato con i titoli edilizi precedentemente citati, si rilevava quanto segue.

Edificio A. Risultavano ultimate le strutture verticali e la copertura ad eccezione dell'impermeabilizzazione (parziale) e del manto in cotto, realizzato l'intonaco esterno; devono essere modificate le partizioni interne e alcuni vani porta (che attualmente recepiscono quanto autorizzato con il p.c. n.17 del 2009) e realizzati gli impianti idrico, igienico-sanitario ed elettrico (modificando/rimuovendo quelli parzialmente predisposti che recepiscono lo stato autorizzato con p.c. n.17 del 2009), realizzato l'intonaco interno, i massetti, i pavimenti ed i rivestimenti, poste in opera le soglie (ad eccezione di alcune già presenti) e gli infissi.

Edificio B. Per quanto visibile nelle parti ispezionabili (non è stato possibile accedere alla porzione Nord del primo piano a causa della parziale realizzazione delle opere previste dall'ultima autorizzazione rilasciata; difatti alla data del sopralluogo risultava demolita la scala interna dell'u.i. Nord, ma non ancora aperti i vani porta di collegamento con l'u.i. Sud), risultano pressochè ultimate le strutture verticali, i solai e la copertura (con coibentazione, impermeabilizzazione e manto in cotto), realizzato l'intonaco esterno; sono state inoltre realizzate solo parzialmente le modifiche relative alle partizioni interne previste dal p.c. n.10 del 2012, sono state predisposte le schermature degli impianti idrico, igienico-sanitario ed elettrico sulla base della soluzione precedente autorizzata con p.c. n.17 del 2009 (pertanto quanto realizzato dovrà essere modificato per recepire le variazioni previste dall'ultima variante), devono inoltre essere realizzati l'intonaco interno, i massetti, i pavimenti ed i rivestimenti e poste in opera le soglie e gli infissi. Devono infine essere iniziati i lavori di restauro al fabbricato C ed effettuate le sistemazioni delle aree esterne.

Alla data dei sopralluoghi (29/11/17 e 09/03/18) il cantiere risultava libero e il Sig. Rota confermava alla CTU che i lavori erano stati sospesi da vari anni. Sulla base di quanto è stato

possibile riscontrare, lo stato di avanzamento dei lavori complessivo, rispetto all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato, risulta pari a circa il 57%.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 16, Part. 64, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A4
 - Fg. 16, Part. 64, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C2
 - Fg. 16, Part. 64, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C2
 - Fg. 16, Part. 64, Sub. 1, Categoria E
- al catasto Terreni
- Fg. 16, Part. 64, Qualità ente urbano

Ubicazione

Il complesso immobiliare turistico ricettivo "Case ed Appartamenti per Vacanze", in corso di costruzione, denominato "Casa Ciardelli" è ubicato nel Comune di Vecchiano all'interno del Parco Naturale di Migliarino San Rossore e Massaciuccoli ed a breve distanza dalla foce del fiume Serchio e dalla spiaggia di Marina di Vecchiano. Detta area è facilmente raggiungibile con la viabilità ordinaria da Pisa (11 Km), Torre del Lago (8 Km), Viareggio (20 Km) e Lucca (25 Km), mentre collegamenti veloci con le città di Massa e di Carrara (45 -50 Km), di Firenze (90 Km) e di Siena (140 Km) sono garantiti dalla viabilità autostradale.

L'ubicazione in una zona di elevato pregio ambientale consente alla struttura turistico-ricettiva di intercettare la domanda di un segmento medio/alto di utenti interessati dall'habitat naturale, dal fitness e dall'enogastronomia.

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

Valore di stima del bene: € 1.078.000,00

Valore proposto come base d'asta € 916.000,00

Stima

Il metodo di stima più razionale ai fini di una valutazione di una struttura turistico-ricettiva extra-alberghiera "Case ed Appartamenti per Vacanze", in condizioni ordinarie e normali, è quello denominato *Income Capitalization Approach* (cosiddetto metodo reddituale), che nel caso in esame non può essere utilizzato per la mancanza di dati reddituali completi e coerenti riferiti a strutture simili, ubicate nello stesso contesto ambientale e paesaggistico.

Pertanto, si ricerca il più probabile valore di mercato con il metodo di *stima sintetica monoparametrica* assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie commerciale convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (i valori medi disponibili sono riferiti al 2° semestre 2017), borsino FIMAA 2017 e dati acquisiti in zona presso tecnici ed agenzie locali per le unità di tipo residenziale normale ed applicando ad esso idonei coefficienti correttivi per tener conto sia delle limitazioni derivanti dalla specifica destinazione d'uso dell'u.i. (turistico-ricettiva extra-alberghiera "Case ed Appartamenti per Vacanze") sia dell'elevato pregio ambientale della zona in cui è ubicato il complesso.

*Prezzo unitario medio assunto: 2.345 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Multiplo - Immobiliare Vecchiano (PI) - via del Mare	634,26 mq	2.345,00 €/mq	€ 1.487.340,00	100,00	€ 1.487.340,00
Valore di stima complesso ultimato:					€ 1.487.340,00

Dal valore di stima trovato deve essere detratto l'importo delle spese necessarie per il completamento dei lavori:

$C = 634,26 \text{ mq} \times 1.500 \text{ €} \times 43\% = \text{€ } 409.097,00$

Valore di stima attuale: $V = \text{€} (1.487.340,00 - 409.097,00) = \text{€ } 1.078.243,00 =$

che si arrotonda a $V = \text{€ } 1.078.000,00 =$

Infine, si determina il valore utilizzabile come base d'asta applicando al valore di stima una riduzione del 15% per tener conto degli adempimenti a carico dell'acquirente, del deterioramento dei fabbricati a causa dalla prolungata sospensione dei lavori, per la necessità di costituire una servitù di passo per l'accesso al complesso immobiliare, oltre che per le modalità di vendita (asta giudiziaria con rapido saldo del prezzo).

Deprezzamento del 15,00 %

→ $V = \text{€ } 916.300,00$ che si arrotonda a $V = \text{€ } 916.000,00$

LOTTO 6- Valore finale di stima proposto come base d'asta: € 916.000,00

(diconsi Euro Novecentosedicimila/00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. 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 05/07/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Elia Annalisa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 8 Altri allegati - Documenti Conservatoria (certificati ipo-catastali, note di trascriz. pignoramento+copia verbali pignoramento+copia atti di provenienza)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Contratti di locazione/affitto di azienda+modifiche
- ✓ N° 43 Altri allegati - Documenti Catastali (estratti di mappa, visure storiche, planimetrie, elaborati planimetrici, elenco subb)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Pratiche edilizie, stralci RU e NTA+CDU
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documenti Ente Parco e convenzioni
- ✓ N° 3 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Comunicazioni varie e verbali di sopralluogo