
TRIBUNALE DI PISA

Perizia del C.T.U. Arch. Pardini Carlo, nella procedura 44/2023

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Piazza Nilde Iotti 13/19, piano 2°	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - via di Lucca/Via Castellaccio	6
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Bientina (PI) - via puccini, piano T	6
Bene N° 4 - Complesso immobiliare ubicato a Montalcino (SI) - vergelle, piano T-1-2	7
Bene N° 5 - Bungalow ubicato a Careggine (LU) - via formica	7
Lotto 1.....	8
Titolarità	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	15
Titolarità	15
Confini	15
Consistenza	15
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	18
Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	19

Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3	21
Titolarità	21
Confini	21
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali	22
Stato conservativo	22
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali	24
Formalità pregiudizievoli	25
Normativa urbanistica	26
Regolarità edilizia	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Lotto 4	27
Titolarità	27
Confini	27
Consistenza	27
Dati Catastali	28
Stato conservativo	29
Parti Comuni.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali	30
Formalità pregiudizievoli	31
Normativa urbanistica	32
Regolarità edilizia	32
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Lotto 5	33
Titolarità	33
Confini	33

Consistenza	33
Dati Catastali	34
Precisazioni.....	35
Stato conservativo	35
Parti Comuni.....	35
Servitù, censo, livello, usi civici	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione	36
Provenienze Ventennali	36
Formalità pregiudizievoli	38
Normativa urbanistica	39
Regolarità edilizia	39
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Stima / Formazione lotti.....	41
Lotto 1	41
Lotto 2	43
Lotto 3	45
Lotto 4	46
Lotto 5	47
Riserve e particolarità da segnalare	49
Riepilogo bando d'asta.....	52
Lotto 1	52
Lotto 2	52
Lotto 3	53
Lotto 4	53
Lotto 5	54
Schema riassuntivo Procedura 44/2023	56
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 150.000,00	56
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 100.000,00	56
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 85.000,00	57
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 135.000,00	58
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 35.000,00	59
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	60
Bene N° 5 - Bungalow ubicato a Careggine (LU) - via formica	60

INCARICO

In data 27/02/2024, il sottoscritto Arch. Pardini Carlo, [REDACTED], veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Piazza Nilde Iotti 13/19, piano 2° (Coord. Geografiche: 43.66740, 10.61563)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - via di Lucca/Via Castellaccio (Coord. Geografiche: 43.81535, 10.46998)
- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Bientina (PI) - via puccini, piano T (Coord. Geografiche: 43.71907, 10.62167)
- **Bene N° 4** - Complesso immobiliare ubicato a Montalcino (SI) - vergelle, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 43.11814, 11.55532)
- **Bene N° 5** - Bungalow ubicato a Careggine (LU) - via formica (Coord. Geografiche: 43.66740, 10.61563)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - PIAZZA NILDE IOTTI 13/19, PIANO 2°

Ufficio posto al piano secondo (ed ultimo) di un maggior fabbricato di recente costruzione ubicato nell'immediata periferia di Pontedera; nella zona di recente espansione denominata "Chiesino" ad Est della Via Tosco Romagnola, in prossimità dello Scolmatore del fiume Arno. Il fabbricato di recente costruzione con forma planimetrica ad "L" fronteggia piazza "Nilde Iotti".

Il manufatto un corpo compatto ben rifinito si eleva di due piani fuori terra, oltre al piano terra, tutto il complesso è adibito a uffici, attività commerciali e di servizio, un ampio spazio adibito a parcheggi pubblici definisce esternamente il complesso immobiliare.

L'unità in oggetto all'interno del complesso è ubicata in zona privilegiata, con affaccio sulla piazza e ingresso in prossimità della scala principale e dell'ascensore. Il bene è composto da vano ingresso con antibagno e bagno, tre locali ad uso ufficio comunicanti e non disimpegnati autonomamente, ripostiglio ed ampia terrazza.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Una striscia della terrazza, quasi interamente in proprietà esclusiva e più esattamente la porzione posta ad ovest, corrispondente al subalterno catastale n. 25, è di proprietà (con accesso indipendente) della proprietà attigua ma i due proprietari hanno concordato di non realizzare divisioni fisiche tra le due parti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA DI LUCCA/VIA CASTELLACCIO

Appezamento di terreno costituito da varie particelle catastali unite a formare un corpo unico di forma irregolare, oltre ad altre singole particelle sparse distribuite lungo la strada.

Indipendentemente dalla destinazione catastale l'appezzamento di terreno nel suo complesso è una zona boscata posta sul versante Est dell'area collinare nei pressi del centro del piccolo borgo di Massa Pisana sulla SS 12 (via Nuova per Pisa).

La zona è famosa per le numerose Ville Rinascimentali riutilizzate a Hotel e ristoranti "stellati".

La strada di accesso al bene è via del Castellaccio che si innesta direttamente sulla statale, dopo un primo tratto stretto ma comunque asfaltato, l'accesso al "cuore" dei terreni avviene con una strada in parta sterrata e cementata piuttosto ripida che attraversa parte della zona boscata di proprietà.

La viabilità generale è buona, l'area è vicinissima al centro di Lucca ed allo svincolo autostradale, Pisa dista circa 15 Km. la zona, con tutti i piccoli centri che si susseguono da Santa Maria del Giudice fino a Lucca è dotata di negozi e servizi di prima necessità.

I terreni, attraversati anche da due piccoli corsi d'acqua stagionali, sono prevalentemente boscati a castagneto e faggeto.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Alcuni appezzamenti di terreno secondo le risultanze catastali sono coltivati a vigneto (una piccola porzione, una sola particella) e uliveto, due appezzamenti distinti che dovrebbero coprire complessivamente vari ettari; dai sopralluoghi effettuati non sono state evidenziate aree con prevalenza di tali coltivazioni.

Dai sopralluoghi è emerso inoltre che le strade di accesso risultano bloccate: il prolungamento di via Castellaccio, che porta si ad un gruppo di abitazioni di altra proprietà, ma attraversa ampia parte della proprietà in oggetto, sostanzialmente la viabilità principale, a valle, ha cartelli di "divieto di accesso, proprietà privata" ed una sbarra mobile, in prossimità delle abitazioni un cancello impedisce il passaggio a terreni facenti parte della presente valutazione, un altro accesso sterrato di fondo valle, posto in prossimità di via castellaccio è bloccato con una catena e cartelli di divieto di accesso proprietà privata. Una terza via di accesso ai beni non è stata ispezionata.

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA PUCCINI, PIANO T

Capannone ad uso artigianale, inagibile.

I locali fanno parte di un maggior fabbricato (capannone interamente ad uso artigianale) di recente costruzione all'interno di una piccola zona artigianale posta a Nord del centro abitato di Bientina, con accesso da via Giacomo Puccini, una traversa della viabilità principale la Strada Provinciale n. 3 che collega Bientina con Altopascio. La zona, ove sono presenti anche altri capannoni è dotata di parcheggi e aree di manovra, nelle vicinanze si trovano strutture commerciali di ampie dimensioni.

Il fabbricato nel suo insieme è il classico capannone realizzato in struttura e pannellatura prefabbricata, esternamente il manufatto si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione ma i locali oggetto della presente perizia sono stati interessati dal crollo della copertura che attualmente ne impediscono qualsiasi utilizzo.

Copertura che è stata ripristinata senza intervenire sul resto delle strutture e senza asportare tutto il materiale di risulta.

I locali sono quindi inagibili per la presenza a terra del tetto crollato, per la mancanza di impianti igienici e per la mancanza di cablaggi.

Il bene è un unico locale di circa 250 mq. originariamente, prima del crollo del tetto, una piccola porzione era adibita a servizi non più ricostruiti, completano la consistenza due porzioni scoperte (resedi) esclusive una

posta sul fronte ed una sul retro ed un'area urbana di circa 40 mq. adibita a strada e quindi non nella disponibilità esclusiva.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 4 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MONTALCINO (SI) - VERGELLE, PIANO T-1-2

Il bene è costituito da un complesso immobiliare, inagibile, formato da più unità immobiliari all'interno di un maggior fabbricato colonico di vecchia costruzione. Attualmente la consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari non è definita in quanto recentemente erano stati approntati lavori di ristrutturazione che si sono fermati al primo stadio, grezzo delle murature.

Il fabbricato planimetricamente e volumericamente articolato, nel complesso non si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Una parte del complesso, ben definita, indipendente da quella oggetto della presente stima si presenta invece in ottimo stato di manutenzione in seguito ad una recente ristrutturazione che ha mutato la destinazione dei locali destinandoli a B & B.

Il manufatto è posto in zona collinare, gode di ottimo panorama, la strada d' accesso, in parte sterrata, conduce al fabbricato in oggetto e altre costruzioni rurali limitrofe (un piccolo borgo isolato) solo in parte utilizzato come residenza e locali ricettivi; la zona è ovviamente priva di servizi ad eccezione di un ristorante/trattoria.

I locali sono sfalsati su più piani, godono di una buona vista e la possibilità di avere accessi indipendenti.

I pochi lavori portati a termine evidenziano "un certo rispetto" per la conservazione delle caratteristiche tipiche delle costruzioni di questo periodo come ad esempio i soffitti in travi travicelli e mezzane.

La consistenza del bene è completata da un resede di terreno pertinenziale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 5 - BUNGALOW UBICATO A CAREGGINE (LU) - VIA FORMICA

Bungalow indipendente, condivide con altra struttura speculare la scala esterna di accesso, sopraelevato rispetto al livello del suolo è adagiato su una cantina -esclusiva- realizzata a "mezza costa", si affaccia principalmente su un ampio spazio adibito a parcheggio pubblico. Le finiture, sia esterne che interne, sono prevalentemente in legno con copertura a due falde con forte pendenza, l'aspetto generale è quello tipico di una baita di montagna. E' costituito da cantina indipendente, ballatoio/terrazza di accesso, ingresso in zona cucina-pranzo, piccolo soggiorno con scala in legno di accesso alla mansarda, disimpegno, bagno e camera; dalla scala posta in soggiorno si accede ad un'ampia mansarda solo parzialmente utilizzabile per le altezze utili disponibili, completa la consistenza un'area pertinenziale esclusiva sviluppata su tre lati del bene la superficie è caratterizzata prevalentemente da terreno in forte pendenza che costituisce di fatto un'area difficilmente utilizzabile se non a fini di semplice giardino decorativo.

Come specificato nell'apposita sezione, la realizzazione è avvenuta all'interno di un piano particolareggiato

collegato ad un più ampio progetto denominato "Centro residenziale e turistico Parco Turistico alta Garfagnana" che prevedeva la realizzazione di strutture ricettive (di vario tipo) quindi seguendo una normativa in deroga agli standard minimi di abitabilità, i vani hanno quindi dimensioni inferiori alle minime previste normalmente dalle norme igienico sanitarie applicate in edilizia.

L'unità in oggetto, come accennato, fa parte di un compendio di circa 15 Bungalow indipendenti, la zona, isolata, è servita da più strade di accesso che collegano l'area ai centri vicini. Il sito posto a circa 1000 m. di altitudine è ubicato in zona boscata priva di servizi essenziali che si trovano nei centri vicini a pochi minuti di auto.

Sotto l'aspetto edilizio-urbanistico il manufatto risulta completo ma è funzionalmente privo della parte impiantistica: cablaggi, riscaldamento, ecc. Non risultano definiti gli aspetti tecnico-burocratici relativi alla fine lavori e successiva dichiarazione di abitabilità/agibilità. Quindi possiamo ritenere, indipendentemente dagli aspetti delle conformità che vedremo successivamente, il bene non abitabile.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Come approfondito nelle apposite sezioni, il bene con opportuni passaggi potrà ottenere la conformità ma essendo stato costruito all'interno di un Piano Attuativo basato su una norma Regionale tesa alla valorizzazione turistica in particolare il Regolamento Attuativo 47/R del 2018, in attuazione della Legge Regionale 86/2016 "Testo Unico del Sistema Turistico Regionale" ha beneficiato di deroghe in particolare sulle dimensioni minime degli ambienti abitabili pertanto, secondo lo scrivente, il bene potrà essere regolarmente compravenduto/affittato sempre come "Bungalow" ma non potrà essere identificato come civile abitazione e ottenere la residenza in tale bene.

A questo proposito però è opportuno chiarire (ulteriori approfondimenti esulano dalla presente perizia) che, interpellato in merito a questa situazione, il tecnico comunale riferisce che: essendo il manufatto nato in seno ad un più ampio piano attuativo con norme specifiche e deroghe particolari, su alcuni bungalow facenti parte del Piano in questione risulta che siano state rilasciate abitabilità.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Piazza Nilde Iotti 13/19, piano 2°

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 100/100)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 100/100)

CONFINI

Il bene in oggetto posto al piano secondo di un maggior fabbricato confina a nord con pianerottolo condominiale, a sud con piazza Nilde Iotti, ad ovest con altra unità dello stesso fabbricato, ad est in parte con piazza Nilde Iotti ed in parte con scala e pianerottolo condominiale, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	86,00 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	2,70 m	2
Terrazza	65,00 mq	65,00 mq	0,2	13,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La particella catastale 755 del foglio 1, Comune di Pontedera ove risulta edificato il complesso immobiliare che ospita il subalterno 23, oggetto della presente stima, è stato generata da vari frazionamenti che hanno interessato la particella del catasto terreni 84 del foglio 1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	755	23		A10	1	4,5	104 mq	1836 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

I dati catastali corrispondono ed identificano correttamente la proprietà, il bene è correttamente individuato in planimetria e nell'elaborato planimetrico.

Si rileva una piccola difformità nella planimetria in quanto il vano di ingresso è collegato con una sorta di "finestra interna" al vano ufficio retrostante, un piccolo banco "front office" conforme al progetto assentito in variante finale ma senza aggiornamento della planimetria. La modifica non comporta variazione della rendita e pertanto la planimetria è valida, in caso di interpretazione rigida della norma: conformità della planimetria catastale allo stato dei luoghi" potrebbe essere richiesto un aggiornamento planimetrico.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso immobiliare di cui il bene fa parte è stato realizzato recentemente (2006), i materiali usati semplici ma di buona qualità hanno contribuito ad una perfetta conservazione, le unità immobiliari sono completamente o quasi occupate, la presenza di persone garantisce quindi un buon livello di manutenzione generale e delle parti comuni.

Nello specifico il bene in oggetto si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione con finiture di pregio (es. controsoffitti con luci a led, o comunque luci incassate, pitturazione delle pareti e dei controsoffitti in toni diversi, ecc.) che rendono i locali accoglienti.

PARTI COMUNI

Il bene fa parte di un maggior condominio, come in qualsiasi condominio quindi sono a comune tutte le parti che costruttivamente, per uso consuetudine, atto o regolamento di condominio sono da considerarsi comuni. Non siamo a conoscenza di particolari prescrizioni contenute nell'atto di acquisto o nel regolamento di condominio, possiamo rilevare però che l'ampio resede che circonda il fabbricato su quattro lati corrispondente al subaltreno catastale n. 26 è comune a tutti come comuni a tutti è il pianerottolo, le scale e l'ascensore identificati dal subalterno 12 mentre il subalterno 24 corrispondente al ballatoio del secondo piano che si affaccia sulla corte interna è comune ai soli beni che hanno accesso da esso, compreso il bene in oggetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Trattandosi di unità immobiliare facente parte di un maggior condominio le servitù sono quelle tipiche di un fabbricato così strutturato specie per quanto riguarda le problematiche relative ad adduzioni e scarichi; inoltre il fabbricato risulta edificato all'interno di un piano di lottizzazione disciplinato con la convenzione stipulato con atto notaio [REDACTED] del 4 febbraio 2002, registrato a Pontedera il 10 febbraio 2002 al n. 538/91 Vol.1, trascritto a Pisa il 20 febbraio 2002 al n. 2259. "Con riferimento a detta convenzione di lottizzazione, la parte acquirente fa espressa dichiarazione di sottomissione nei confronti del comune di Pontedera per l'adempimento, l'accettazione e il rispetto di tutti gli obblighi e disposizioni ivi previsti e si dichiara edotta che ove tale obbligo non venga assolto dai lottizzanti relativamente a tutti gli impegni previsti nella convenzione, comporterà l'applicazione, da parte del comune ai lottizzanti e, successivamente, ai loro aventi causa, di una sanzione pecuniaria ablativa ogni volta che sarà accertata una violazione di tale obbligo. La parte acquirente si impegna e si obbliga a riportare e far trascrivere, in occasione di eventuali futuri atti dispositivi dei beni in oggetto, i patti e gli obblighi in quella sede assunti.

Servitù a favore di "Enel Distribuzione SPA" costituite con atti trascritti a Pisa il 19 aprile 2006 n. 5266 e n. 5267.

Si accede al fabbricato da via Tosco Romagnola esercitando le seguenti servitù: di passo pedonale e carrabile sul resede individuato al catasto nel foglio 1 da porzione delle particelle n. 756 sub. 5 e 104 sub 15 tra loro graffate costituita con atto [redacted] del 17 marzo 2005 repertorio n. 15.686 trascritto a Pisa il 1 aprile 2005 al n. 3754. Servitù di passo pedonale e carrabile a carico delle strisce di terreno rappresentate al catasto terreni comune di Pontedera foglio 1 particella 738 e catasto fabbricati sempre foglio 1 del comune di Pontedera particella 104 sub. 13 3 sub. 14 porzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dal rilievo a vista e dagli elaborati in nostri possesso, possiamo asserire che la struttura principale è stata realizzata in elementi prefabbricati di calcestruzzo armato, tamponamenti in laterizio intonacato, alcune partizioni interne sono realizzate in cartongesso, pavimentazioni interne ed esterne della terrazza e delle parti comuni in gress porcellanato di buona fattura, infissi metallici.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/12/2023
- Scadenza contratto: 21/05/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 550,00

Il bene risulta occupato dalla [redacted] in base al Contratto di Locazione Transitoria, stipulato per la durata di sei mesi, a partire dal 23/11/2023 e scadenza il 25/05/2024 per un canone complessivo di €. 3.300,00.

Il contratto risulta registrato con protocollo n. 23122815264235753, file n. RLI12000000022064333.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/02/1981 al 10/06/1987	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		MARTINI GALEAZZO	19/01/1981	180153	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR sede di Pontedera	17/02/1981	581	
Dal 10/06/1987	**** Omissis ****	Successione causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Pontedera	10/06/1987	7450	5073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR sede Pontedera	13/02/1987	35	649
Dal 16/02/1990	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARTINI G Sede PONTEDERA (PI)	16/02/1990	270401	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Pisa	13/03/1990	3683	2648
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede PONTEDERA (PI)	07/03/1990	474	
Dal 15/05/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE CRESCENZO UGO Sede CASTELFRANCO DI SOTTO (PI)	15/05/2003	106573	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Pisa	19/05/2023	10977	7327
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa		7327	
Dal 09/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marinella Mario	09/05/2005	15827	9199
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Pisa	30/05/2005	12109	6918
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ghiretti Paolo	23/06/2010	27957	13318
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Pisa	05/07/2010	12893	8029
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con atto [redacted] del 15/05/2003 la **** Omissis **** compra tutti i terreni interessati dalla lottizzazione che genera i fabbricati di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, tutti pervenuti alla parte venditrice con gli stessi atti descritti; su alcune particelle, successivamente frazionate verranno realizzati gli immobili, altre costituiranno aree esterne o accessi sulle quali insistono servitù.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 14/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Pisa il 27/06/2013
Reg. gen. 9423 - Reg. part. 1537
Quota: 100/100
Importo: € 351.212,22

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 175.606,11

Note: Sul bene gravano servitù di passo costituite con atto [REDACTED] del 15 maggio 2003, Trscritto a Pisa il 19 maggio 2003 al n. 7328; servitù attive e passive di passo e parcheggio costituite con atto notaio [REDACTED] del 17 marzo 2005 trascritto a Pisa il 1.4.2005 al n. 3754; servitù a favore di Enel Distribuzione SPA costituita con atto trascritto a Pisa il 19.4.2006 al n. 5266; servitù a favore di Enel Distribuzione SPA costituita con atto trascritto a Pisa il 19.4.2006 al n. 5267. L'iscrizione a favore di equitalia colpisce anche altri beni della Società [REDACTED].

NORMATIVA URBANISTICA

Il manufatto che ospita il bene in oggetto è stato realizzato all'interno della zona di recente espansione denominata "Zona Artigianale Il Chiesino" identificata urbanisticamente dall'UTOE 1B11 Il Chiesino, sottozona D2A Insediamenti a Carattere Commerciale e Artigianale Esistenti, Comparto 6, il tutto è regolato all'interno delle NTA dall'Art. 10, sottozona Art 10.4, norma di riferimento Art.64.

Come specificato in altra parte della presente relazione gli immobili sono stati realizzati all'interno di un piano di lottizzazione disciplinato con convenzione stipulato con atto notaio [REDACTED] del 4 febbraio 2002 registrato a Pontedera il 10 febbraio 2002 al n. 538/91 Vol. 1 trascritto a Pisa il 20 febbraio 2002 al n.2259.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato all'interno del quale si trova il bene oggetto della presente stima denominato "Fabbricato B" all'interno del progetto complessivo, è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 19/2004 n. pratica 39/2003. La concessione nasce da domanda protocollo n. 5056 del 29/01/2003 e successive integrazioni. La concessione richiesta da [REDACTED] è stata rilasciata per n. 2 fabbricati di complessive 26 unità immobiliari; la concessione è stata rilasciata alla [REDACTED]. Il bene nello specifico risulta conforme alla variante finale, presentata relativamente al fabbricato B in data 24/04/2006 protocollo n 3/156 del 27/04/2006 alla quale è seguita attestazione di agibilità presentata in pari data, 24/04/2006.

Come accenato nella descrizione catastale il bene è conforme alla variante finale presentata che descrive correttamente lo stato dei fatti, compresa la realizzazione di una sorta di "front office" di collegamento tra ingresso e retrostante ufficio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene oltre alle servitù attive e passive accese per contratto, come evidenziato nell'apposita sezione, è interessato da tutte le servitù attive e passive reali che per la natura stessa della costruzione fanno parte di tutte le unità immobiliari all'interno di condomini.

Risultano spese condominiali regresse oltre a quelle a bilancio per l'anno in corso, ad oggi dopo vari solleciti l'amministrazione di condominio non ci ha ancora fornito il bilancio, a titolo precauzionale è stata detratta una cifra forfettaria dalla valutazione effettuata; un sintetico resoconto delle spese condominiali verrà fornito come allegato alla presente CTU appena disponibile.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - via di Lucca/Via Castellaccio

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 100/100)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 100/100)

CONFINI

Il compendio di terreni confina nel suo complesso con mappali 11, 13, 33, 200, 206, 207 e 64 del foglio 172; mappali 26 e 27 del foglio 170 e con beni Ciniglio s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	145862,00 mq	145862,00 mq	1	145862,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				145862,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145862,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Essendo il bene in oggetto costituito da lotti di terreno, circa trenta, teoricamente potrebbe essere diviso in singole porzioni corrispondenti alle particelle catastali e/o riaccorpate in gruppi per specie colturali o delimitazioni geografiche ma, visto il tipo di vendita che dovrà essere effettuato verrà mantenuto un lotto unico.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
170	69				Bosco ceduo	3	9990 mq	4,64 €	1,03 €	
170	162				Bosco ad alto fusto	4	1710 mq	0,79 €	0,18 €	
170	163				Bosco ad alto fusto	4	1510 mq	0,7 €	0,16 €	
171	59				Bosco ad alto fusto	4	11330 mq	5,27 €	1,17 €	
171	91				Bosco ad alto fusto	4	1820 mq	0,85 €	0,19 €	
171	92				Bosco ad alto fusto	4	29290 mq	9,43 €	2,1 €	
172	1				Bosco ceduo	2	4540 mq	469 €	0,94 €	
172	2				Oliveto	2	15810 mq	48,99 €	69,4 €	
172	6				Bosco ad alto fusto	4	3170 mq	1,47 €	0,33 €	
172	7				Bosco ceduo	3	580 mq	0,27 €	0,06 €	
172	8				Vigneto	2	1970 mq	11,7 €	8,65 €	
172	9				Bosco ad alto fusto	4	1330 mq	0,62 €	0,14 €	
172	10				Oliveto	2	2570 mq	7,96 €	11,28 €	
172	11				Bosco ad alto fusto	4	7120 mq	3,31 €	0,74 €	
172	27				Bosco misto	2	12550 mq	12,96 €	0,65 €	
172	28				Bosco ceduo	3	1050 mq	0,49 €	0,11 €	

172	29				Bosco misto	2	11030 mq	11,39 €	0,57 €	
172	30				Bosco ceduo	3	3000 mq	1,39 €	0,31 €	
172	31				Bosco misto	2	3410 mq	3,52 €	0,18 €	
172	32				Oliveto	2	5690 mq	18,47 €	26,16 €	
172	57				Bosco misto	2	12160 mq	12,56 €	0,63 €	
172	58				Oliveto	2	3320 mq	10,29 €	14,57 €	
172	59				Bosco ceduo	3	590 mq	0,27 €	0,06 €	
172	60				Oliveto	2	3890 mq	12,05 €	17,08 €	
172	61				Bosco ceduo	3	2080 mq	0,97 €	0,21 €	
172	62				Prato	2	310 mq	0,8 €	0,64 €	
172	66				Bosco misto	2	2680 mq	2,77 €	0,14 €	
172	202				Bosco ceduo	3	30 mq	0,01 €	0,01 €	
174	231				Incolto sterile		62 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto verificare che non sempre le qualità catastali corrispondono a quelle riscontrate in sito, in particolare non si è potuta verificare la presenza del vigneto e dell'oliveto.

Il complesso dei terreni anche se in forma irregolare costituisce un corpo unico, i vari lotti sono spesso uniti per piccole porzioni di perimetro o attraversati da strade poderali o sentieri ma comunque nell'insieme si tratta di un corpo unico di terreni.

Fanno eccezione alcune particelle di piccola estensione disgiunte dal corpo principale, come la particella 202 di 30 mq. classificata bosco ceduo in realtà un'area residuale in prossimità di fabbricati di altra proprietà, la particella 62 di circa 300 mq classificata prato ma di fatto una fascia a verde tra la strada e la recinzione di altra proprietà, per finire con la particella 231 di 62 mq catastalmente incolto sterrato ma di fatto occupato dalla sede stradale.

Sulla particella 60 risulta, sia dalle mappe catastali che dall'atto di acquisto un piccolo manufatto agricolo che non risulta censito e non è stato individuato durante il sopralluogo.

Il sopralluogo ha evidenziato la presenza di varie specie arboree e arbustive oltre a castagni e faggi ma nessuno dei lotti si può ritenere che abbia un indirizzo culturale specifico.

PRECISAZIONI

Nell'atto di acquisto la parte venditrice (I Pascoli srl) ha dichiarato che è pendente dinanzi al Tribunale di Lucca la causa civile n. 520/2003 R.G. promossa dalla stessa parte venditrice avente ad oggetto la riapertura di uno stradello con servitù di passo sul terreno della controparte e la demolizione o l'indennizzo pari a doppio del valore del terreno occupato da una veranda abusiva. La parte acquirente prende atto di quanto sopra e dichiara di assumere a proprio totale carico tutte le spese fino ad oggi sostenute per la causa ivi comprese quelle legali e tutte quelle ancora da sostenere.

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo è emerso che da tempo non vengono effettuate operazioni di manutenzione ai percorsi di accesso, alle piante di alto fusto e non viene ripulito il sottobosco dalle piante arbustive.

PARTI COMUNI

Non sono stati reperiti negli atti in nostro possesso precisazioni in relazione a parti comuni, riteniamo che siano a comune le strade di accesso che conducono ad altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Negli atti non sono riportate servitù accese per contratto, riteniamo però, come riportato nel capitolo "parti comuni" che le strade di accesso ed i sentieri siano gravati da servitù di passo per tutti gli aventi titolo; è ragionevole presupporre che vi siano forme di servitù attiva/passiva anche per quanto riguarda le reti dei cablaggi e tutta la parte impiantistica sotterranea in genere.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il piccolo manufatto, capanno agricolo, non è stato rinvenuto durante i sopralluoghi; dalle planimetrie catastali in atti e dalla descrizione contenuta nel contratto si dovrebbe trattare del classico capanno in muratura con struttura lignea della copertura, probabilmente l'incuria ed il tempo lo hanno ridotto a rudere. La sua integrità o meno è influente nella valutazione complessiva del cespite.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Dal sopralluogo effettuato e dallo stato di manutenzione riscontrato il bene risulterebbe libero ma non essendo riusciti a contattare gli "unici vicini" presenti che di fatto bloccano una strada di accesso e come riportato in altra parte della presente "occupano" parte dei beni, non ci è dato sapere se esistono altre forme di occupazione/uso dei terreni oggetto della presente, certo è che non sono stati reperiti documenti che

autorizzano forme di occupazione e/o utilizzo dei terreni in questione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/2000	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	17/03/2000	142616	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LUCCA	14/04/2000	5795	3729
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2009	**** Omissis ****	COPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	22/07/2009	137096	16568
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LUCCA	27/09/2009	13572	8354
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con il Conferimento in Società passano alla Società vari appezzamenti di terreno non interessati dalla presente perizia;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 12/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate non sono risultate formalità pregiudizievoli sui beni in oggetto, come su altri beni della presente perizia risultano Iscrizioni e trascrizioni cancellate con registrazione dell'annotazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Onde evitare errori di trascrizione relativamente alla normativa urbanistica facciamo espresso riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente come allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il piccolo annesso agricolo, di cui si è fatto cenno che non è stato individuato durante i sopralluoghi, è privo di ogni attestazione edilizia, potrebbe comunque, come manufatto di cui è comprovata l'esistenza, essere recuperato, ai soli fini di magazzino agricolo, in base alle normative specifiche sulle zone agricole, rispettando, ovviamente, i vincoli ambientali vigenti.

Il suo valore è ininfluenza nella valutazione complessiva pertanto eventuali costi di recupero non sono considerati.

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.

Per questo manufatto non sono richieste certificazioni specifiche.

Si precisa che durante il sopralluogo è emerso, ma trattandosi di altra proprietà non è stato possibile approfondire le verifiche, che gli immobili identificati con il numero di particella 3 foglio 172, potrebbero con costruzioni in aderenza ai fabbricati stessi (veranda) avere sconfinato all'interno della proprietà oggetto della presente stima, l'eventuale abuso non riguarda direttamente i beni in oggetto ma, si computeranno spese a detrazione del valore di stima per una eventuale verifica strumentale dei confini, saranno ipotizzate anche spese legali (per difetto) in quanto tale abuso oltre ad altri interventi di chiusura strade di accesso sono oggetto di causa civile pendente dinanzi al tribunale di Lucca N. 520/2003 R.G.promossa da società "██████████", la società che ha venduto alla "██████████".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene per sua natura non è sottoposto a vincoli condominiali né tantomeno alle relative spese anche se in alcuni casi le manutenzioni sulle strade poderali sono suddivise tra i vari proprietari che ne beneficiano, in questo caso non abbiamo rilevato nessun vincolo/spesa di questo tipo.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Bientina (PI) - via puccini, piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 100/100)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 100/100)

CONFINI

Il bene in oggetto nella sua totalità confina anteriormente con traversa di via privata Giacomo Puccini (dalla quale ha accesso) su entrambi i lati con unità artigianali facenti parte dello stesso blocco immobiliare, più esattamente quella posta sul lato sud, lato destro entrando nel capannone corrisponde al subalterno catastale 2 di proprietà [REDACTED] (falegnameria artigianale) posteriormente con particella 260 identificata nello stesso foglio catastale e corrispondente, attualmente, ad un capannone artigianale/industriale in stato di abbandono, il tutto s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	245,00 mq	250,00 mq	1	250,00 mq	6,00 m	T
Cortile	120,00 mq	120,00 mq	0,2	24,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				274,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				274,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il capannone è un unico ambiente di circa ml. 11 x 22 all'interno del quale "risultava ritagliato" un box destinato a servizi di circa ml. 3 x 3 h. 2,50; posteriormente la proprietà si estende in un piccolo resede recintato di circa 60 mq, resede analogo si trova sul fronte del fabbricato ma questo non è recintato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La particella catastale 755 del foglio 1, Comune di Pontedera ove risulta edificato il complesso immobiliare che ospita il subalterno 23, oggetto della presente stima, è stata generata da vari frazionamenti che hanno interessato la particella del catasto terreni 84 del foglio 1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	17	555	1		C3	2	224	232 mq	821,37 €	T	
	17	555	5		F1						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati catastali corrispondono ed identificano correttamente la proprietà, il bene è correttamente individuato in planimetria e nell'elaborato planimetrico.
Si precisa però quanto segue: nell'elaborato planimetrico il sub 5 identifica l'area urbana, posta di fronte al resede esclusivo (non recintato) che, come descritto nell'apposita sezione, è gravata da servitù di passo, inoltre la planimetria identifica correttamente il bene nella sua estensione e suddivisione interna "ante crollo" pertanto solo con una ricostruzione fedele potrà essere mantenuta valida la planimetria attuale.

STATO CONSERVATIVO

L'involucro, cioè le pareti esterne e la nuova copertura sono ben conservati e mantenuti anche perchè il bene nel suo complesso è stato realizzato recentemente.
Internamente lo stato conservativo è pessimo, il piano di calpestio è sostanzialmente inagibile per la presenza

di uno spesso strato di macerie dovute al crollo del tetto preesistente, successivamente al crollo e prima della sua nuova realizzazione l'intemperie hanno causato danni alle pareti, il box destinato ai servizi igienici è completamente compromesso.

Sostanzialmente senza usare tecnicismi, esternamente il manufatto si presenta bene, internamente assolutamente no.

PARTI COMUNI

Il bene fa parte di un maggior complesso immobiliare costituito da varie unità artigianali costruite in due fasi successive, di fatto è come se si trattasse di un condominio di unità produttive quindi, come in qualsiasi condominio, sono a comune tutte le parti che costruttivamente, per uso e consuetudine, sono da considerarsi comuni. Non siamo a conoscenza di particolari prescrizioni contenute nell'atto di acquisto. Il resede contraddistinto dal subalterno catastale n. 5 costituisce porzione della strada di accesso a tutte le unità immobiliari presenti sulla strada stessa, quindi risulta a comune a tutte le unità immobiliari, tale parte viene analizzata espressamente alla voce servitù.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Oltre a quanto descritto nel paragrafo "Parti Comuni" si precisa che: si accede all'immobile in oggetto attraverso una strada privata della larghezza costante di circa 7 ml. che partendo da via Puccini fronteggia tutto il complesso immobiliare di cui fa parte la porzione in oggetto. La suddetta strada privata per circa 3,5 ml. insiste sul limitrofo terreno rappresentato al NCT del comune di Bientina al foglio 75 particella 549 di proprietà della Soc. [REDACTED] e per circa 3,5 ml. insiste sul terreno rappresentato al foglio 17 particella 555 subalterni 5, 6, 10, 15, 16 e 17. L'unità in oggetto quindi gode della servitù di passo pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo su detta strada, costituita con atto notaio [REDACTED] del 22.6.2000, con atto notaio [REDACTED] del 12.12.2001, registrato a Pontedera il 28.12.2001 al n. 3232, trascritto a Pisa il 18.12.2001 al n. 12884, con atto notaio [REDACTED] del 20.12.2001 registrato a Pontedera il 7.1.2002 al n. 81 e trascritto a Pisa l' 11.1.2002 ai numeri 409 e 410. Con atto notaio [REDACTED] del 20.12.2001 trascritto a Pisa il 21.12.2001 al n. 13067 e con atto notaio [REDACTED] del 27.12.2001 registrato a Pontedera il 16.1.2002 al n. 166 e trascritto a Pisa l' 11.1.2002 ai numeri 411 e 412. La porzione di area urbana rappresentata dal sub. 5, occupata dalla suddetta strada privata è reciprocamente gravata dalle servitù di passo costituite con i succitati atti. Si precisa inoltre che l'area urbana occupata dalla sede stradale di via Puccini, di fatto da molto tempo utilizzata come strada pubblica, non è ancora stata acquisita al patrimonio comunale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dagli elaborati in nostro possesso e dalle verifiche, a vista, effettuate sul posto possiamo affermare che trattasi della tipica struttura prefabbricata puntiforme in calcestruzzo armato: pilastri, travi di collegamento e travi a "Y" per sostegno copertura, anch'essa in elementi prefabbricati a lastra curvilinea per deflusso acque piovane. L'involucro è definito/tamponato con lastre prefabbricate in calcestruzzo con elementii di graniglia a vista. Il prospetto frontale e tergale sono caratterizzati da una finestratura continua (finestra a nastro) con elementi in "U-Glass", gli infissi apribili sono in lamiera, la pavimentazione originale (attualmente si trova sotto uno spesso strato di macerie) è il classico pavimento industriale in battuto di cemento.

La divisione interna dai locali attigui su un lato è realizzata in pannelli prefabbricati in calcestruzzo con finitura liscia, su un lato con doppio pannello in cartongesso (vedi stato conservativo). La parte impiantistica, specie quella elettrica, risulta compromessa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

I locali sono liberi, come descritto in altra parte della presente relazione lo stato di conservazione ne impedisce qualsiasi tipo di utilizzo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/02/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	20/02/2002	12572	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	27/02/2002	3788	2637
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	20/02/2002	12573	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	27/02/2002	3789	2638
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/03/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	10/03/2010	1885	1431
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	29/03/2010	5818	3555
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/05/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	18/05/2010	713	501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LUCCA	19/05/2010	9476	5813
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Nella nota di trascrizione dell'atto di acquisto del 2010 è riportato che l'atto è relativo al trasferimento di proprietà dei subalterni 1 e 5, che identificano rispettivamente il capannone e la porzione di area urbana, ma è specificato che soltanto il subalterno 1 viene trasferito nella quota pari a 100/100, il subalterno 5 compare come unità negoziale trasferita ma non espressamente specificata.

Il subalterno 5 è però descritto come segue: area urbana "adibita a strada". La suddetta strada privata della larghezza costante di circa 7 metri, partendo da via Puccini fronteggia tutto il fabbricato; per circa 3,5 metri insiste sul limitrofo terreno rappresentato al catasto terreni del comune di Bientina foglio 17 da porzione della particella 549 e per circa 3,5 metri insiste su terreno rappresentato nel catasto terreni dello stesso comune al foglio 555 subalterni 5,6, 10, 15, 16 e 17.

Per la continuità dei passaggi si precisa che con atto del 20.12.2007 la società ██████████ aveva variato la propria denominazione in ██████████ che risulta come parte venditrice alla soc Immobiliare Rubruf.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 14/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca legale** derivante da ruolo
 Iscritto a Pisa il 27/06/2013
 Reg. gen. 9423 - Reg. part. 1537
 Quota: 100/100
 Importo: € 0,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: Come per gli altri beni della presente perizia il bene è stato interessato da trascrizioni di Atti Esecutivi o Cautelari, successivamente cancellati le relative annotazioni sono anch'esse trascritte.

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente, secondo il R.U. vigente l'immobile è inserito (TAV. 1P UTOE 1) in zona D1 "Aree produttive in piccole zone".

L'area è individuata in cartografia, come piccole aree ai limiti dell'abitato dove sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione nel limite massimo del volume esistente. E' consentito per gli edifici produttivi l'aumento di superficie utile "una tantum" fino ad un massimo del 20% di quella esistente per gli interventi necessari ad adeguamenti funzionali e tecnologici indotti anche dall'aggiornamento di normative comunitarie e nazionali, nel rispetto di un'altezza di ml. 9.

La destinazione d'uso può essere per edifici artigianali, industriali, commerciali e per la distribuzione, magazzini, con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il capannone nel suo complesso è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 20 richiesta in data 14.4.1999 dalla Nuova Tintoria Edilio SRL e rilasciata dal Comune di Bientina in data 17.3.2000, successiva Concessione Edilizia n. 52 richiesta in data 26.6.2000 dalla ditta [REDACTED] a voltura della precedente concessione, rilasciata in data 10.7.2000 di cui alla pratica edilizia 101/2000 e successiva denuncia di inizio attività depositata in data 22.10.2001 al n. 13422.

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.

In data 7.12.2001 al n. di protocollo 15576 viene depositata attestazione di agibilità.

Nel 2015/2016 crolla ampia porzione di copertura che viene ripristinata diversi anni dopo il crollo, della pratica di tale ripristino non ho reperito traccia comunque, allo stato attuale il manufatto non è da considerarsi agibile e conforme da un punto di vista edilizio/urbanistico.

Dovrà quindi essere aperta una pratica edilizia per il ripristino, previo smaltimento dei rifiuti esistenti, dei servizi e di tutta la parte impiantistica, la fine di tale procedimento comporterà un nuovo accampionamento catastale se i lavori avranno previsto modifiche rispetto a quanto originariamente autorizzato e accampionato, dovranno essere ripristinati tutti gli impianti e certificati, la procedura si riterrà completa con l'emissione di

una nuova dichiarazione di agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Anche in considerazione dello stato d'uso non c'è nessun condominio amministrato in corso.
In considerazione della natura del bene con parti strutturali, facciate e coperture condivise, valgono le regole condominiali come per legge uso e consuetudine.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Complesso immobiliare ubicato a Montalcino (SI) - vergelle, piano T-1-2

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 100/100)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 100/100)

La ragione sociale è diversa ma la partita IVA è sempre la stessa.

CONFINI

Il corpo unico dei terreni confina a Nord con particelle catastali 62 e 65, ad Est con stradello poderale afferente alle particelle 129 e 153.

Ad Ovest con resede graffato alla partcela 33, il tutto s.s.a.

Le unità immobiliari confinano a nord e sud con altre unità dello stesso complesso immobiliare, ad Ovest con stradello di accesso a comune con altre unità dello stesso complesso, ad Est con resede graffato alla particella 33 che mette in collegamento il bene con i terreni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	----------------------------	---------	-------

				e		
Fabbricato agricolo	330,00 mq	420,00 mq	1	420,00 mq	3,50 m	T/1
Terrazza	9,00 mq	16,00 mq	0,45	7,20 mq	0,00 m	T-1
Terreno agricolo	3440,00 mq	3440,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				427,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				427,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato (sul quale era in corso una ristrutturazione per ricavare sei unità immobiliari) può ovviamente essere diviso ma, allo stato attuale è auspicabile mantenere un unico corpo, oltre alle pertinenze esterne, in quanto per la ristrutturazione profonda che deve essere attuata è fortemente auspicabile lavorare sul complesso immobiliare integralmente. Non viene quindi valutata la possibilità di dividere il bene in questa fase. Il terreno un appezzamento di circa 3000 mq. alle attuali valutazioni assume scarsissima rilevanza economica e pertanto viene lasciato come pertinenza delle unità immobiliari, il coefficiente pari a "zero" è stato inserito appositamente nella tabella per non generare superfici convenzionali irreali.

Le altezze indicate sono considerate medie in quanto i locali hanno differenti altezze.

La terrazza individua lo spazio esterno della scala esclusiva di collegamento delle varie unità immobiliari.

La superficie dell'immobile indipendentemente dalla destinazione e taglio interno corrisponde a quella rilevata sul posto allo stato attuale, la differenza tra superficie lorda e netta è dovuta alle strutture esistenti ed al particolare taglio interno dell'immobile, con murature di forte spessore, scale di collegamento posizionate in più punti, nicchie e lesene che diminuiscono notevolmente la superficie netta rispetto a quella lorda.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	66	33	4		A4	2	6 vani	141 mq	266,49 €	T-1	
	66	33	14		A3	U	6	159 mq	356,36 €	T-1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
66	55				Seminativo arborato	3	1690 mq	3,05 €	1,75 €	
66	58				Seminativo	3	10 mq	0,02 €	0,01 €	
66	59				Oliveto	2	1165 mq	3,61 €	3,61 €	
66	61				Seminativo arborato	3	575 mq	1,04 €	0,59 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le planimetrie catastali in atti non sono verificabili in quanto i lavori iniziati, ma non terminati, hanno modificato la distribuzione del bene, la corrispondenza quindi non è verificabile, le pertinenze esterne ed i terreni che completano il compendio potranno essere verificate solo con rilievo topografico strumentale.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è inserito in un fabbricato di tipo colonico di ampie dimensioni, le parti esterne facenti riferimento ad unità di altra proprietà sono ben conservate e mantenute, mentre i prospetti e la copertura afferenti al bene in oggetto non sono perfettamente conservati; internamente, trattandosi di un cantiere interrotto nelle fasi iniziali dei lavori gli spazi si presentano in pessimo stato di conservazione; sono state eseguite tante demolizioni e poche ricostruzioni è difficile determinare sul posto quella che era la consistenza originaria dei locali e quella che avrebbe dovuto essere secondo il progetto in itinere.

Anche la parte pertinenziale, terreni parzialmente boscati, non risultano interessati da interventi manutentivi da lungo tempo.

PARTI COMUNI

Non siamo a conoscenza di atti o consuetudini relative alla condivisione di parti comuni, certo è che una volta completate, le unità immobiliari costituiranno parte di un maggior condominio e come tali divideranno le parti strutturali e impiantistiche tipiche di ogni condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti in nostro possesso non siamo risaliti a servitù accese per contratto è ragionevole supporre che le unità una volta terminate saranno soggette a tutte le servitù presenti in un fabbricato di tipo condominiale. Lo stadello di accesso posto sul fronte principale serve più unità immobiliari dello stesso complesso, potrebbe

essere soggetto a servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è di vecchissima costruzione, a vista è possibile rilevare che trattasi di muratura mista con prevalenza di utilizzo di mattoni pieni, solai con struttura lignea e mezzane. Ove è stato possibile verificare, risulta che con i lavori eseguiti si siano rinforzati i solai con getto in cls e rete elettrosaldata. Non sono presenti finiture di alcun tipo e parti impiantistiche se non alcuni scarichi presenti per la sola parte iniziale. Non sono presenti infissi né interni tantomeno esterni, quelli esistenti sono accantonati in sito, forse destinati ad essere riutilizzati previo restauro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il bene è libero ed inutilizzabile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/1985	**** Omissis ****	EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MONTEPULCIANO	28/01/1985	414	314
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/10/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/10/2005	43732	16004
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MONTEPULCIANO	15/11/2005	5811	3396
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/10/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	24/10/2005	43732	16004
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MONTEPULCIANO	15/11/2005	5812	3397
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con atto del 2005 trascritto ai nn. 5811/3396 la Società acquistava oltre a quelle oggetto di stima altre unità immobiliari, nel corso del tempo una delle unità ha cambiato il numero di subalterno catastale di un'altra, oggetto della presente perizia, ne è stata venduta una parte, è stata comunque verificata la corrispondenza e continuità.

L'atto trascritto ai numeri 5812/3397 sempre del 2005 è relativo all'acquisto dei terreni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Siena/Montepulciano aggiornate al 12/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Con. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
 Iscritto a Siena il 03/03/2022
 Reg. gen. 2114 - Reg. part. 362
 Quota: 100%
 Importo: € 121.428,68
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 60.714,34

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
 Trascritto a SIENA il 12/01/2018
 Reg. gen. 10444 - Reg. part. 6893
 Quota: 100%
 A favore di **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si legge nella nota: il presente sequestro per equivalente ex articolo 321 C.P.P. fino alla concorrenza di €. 7.151.115,98 le risultanze investigative hanno rilevato che la società **** Omissis **** è riconducibile all'indagato **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Sul bene risultano oltre a quelle specificate altre trascrizioni ed iscrizioni cancellate con annotazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda la normativa urbanistica facciamo espresso riferimento al certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero complesso immobiliare di cui le unità fanno parte è di vecchissima costruzione.

Attualmente l'immobile che risulta inagibile non può essere considerato conforme da un punto di vista edilizio-urbanistico in quanto i lavori a suo tempo autorizzati non sono mai stati completati, sarà quindi necessario un accurato rilievo dello stato dei luoghi per poter rielaborare un nuovo progetto.

Lo stato attuale è frutto di lavori non completati realizzati in virtù di: DIA n. 6/2025 protocollo del 01.02.2025 che prevedeva la ristrutturazione e suddivisione degli spazi in varie abitazioni, in parte vendute, per le restanti i lavori non sono stati completati.

Con DIA n. 18 del 2009 si richiedeva il completamento dei lavori non portati a termine. Tale pratica fù seguita da comunicazione inizio lavori del 11.05.2009 e per la quale il 15.02.2010 veniva protocollata una integrazione relativa al cambio dell'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori stessi. Non abbiamo nessuna conferma dopo tale data di quando i lavori siano stati definitivamente sospesi; è certo comunque che le pratiche edilizie non sono più valide e dovrà essere attivata una nuova procedura.

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.

Non è presente nessuna parte impiantistica attiva.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Dai dati in nostro possesso non è stato possibile risalire ad eventuali vincoli e/o oneri di tipo condominiale, i vincoli saranno quelli relativi ad abitazioni inserite in contesto condominiale.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Bungalow ubicato a Careggine (LU) - via formica

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 100/100)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 100/100)
- **** Omissis **** (Proprietà 50/100)

Precisazione: la società [REDACTED] gode della piena proprietà del bene identificato con il subalterno catastale n. 19 e del 50% di proprietà del bene identificato dal subalterno catastale 20, scala e passo a comune condiviso, come specificato in altra sezione della presente, con unità immobiliare attigua identificata dal subalterno catastale n. 20.

CONFINI

Il bene in oggetto in proprietà esclusiva identificato dal subalterno catastale 19, confina con passo a comune, sub 21, proprietà [REDACTED] e parcheggio pubblico di proprietà comunale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bungalow	44,70 mq	56,00 mq	1	56,00 mq	0,00 m	
Cantina	45,00 mq	56,00 mq	0,20	11,20 mq	0,00 m	
Soppalco praticabile	26,00 mq	36,00 mq	0,5	18,00 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	32,40 mq	32,40 mq	0,25	8,10 mq	0,00 m	
giardini pertinenziale esclusivo	300,00 mq	300,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				93,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'area pertinenziale non è stata inclusa nel computo delle superfici in quanto influente sulla valutazione complessiva, costituisce pregio per la commerciabilità del bene stesso ma non gode di valore autonomo.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	B/7	4140	19		F3						
	B/7	4140	21		F1		52				

Corrispondenza catastale

Il bene come accennato è accatastato in categoria F/3, "fabbricati in corso di costruzione" la categoria è provvisoria ma permette di effettuare passaggi di proprietà. La zona a comune con il subalterno 20 (altro bungalow attiguo) ossia la scala di accesso e superfici esterne di disimpegno sono identificate, giustamente in carico per il 50% ai due subalterni è contraddistinta dal sub. 21 in categoria F/1 (area urbana).

Il sub. 19 immobile con resede annesso è giustamente in carico per la quota del 100%
Il sub. 21 passo a comune è giustamente in carico per la quota del 50%.
Il bene è identificato catastalmente solo con elaborato planimetrico.

PRECISAZIONI

Come descritto nella presente relazione il bene non è abitabile e presenta varie difformità comunque sanabili, risulta vendibile nello stato di fatto in cui si trova a condizione che l'acquirente sia edotto delle difformità presenti e dei rischi che corre con l'acquisto, per tale motivo nella valutazione oltre a considerare i costi necessari al ripristino della conformità e funzionalità indispensabili per poter considerare il bene "ordinario" viene detratta una quota forfettaria per compensare i rischi di acquisto.

STATO CONSERVATIVO

I lavori edilizi di costruzione del bene sono terminati circa nel 2010, da tale periodo il manufatto non è mai stato utilizzato quindi non sono state effettuate opere di manutenzione di alcun tipo ma, nonostante ciò, l'immobile sia internamente che esternamente si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Internamente non sono presenti infiltrazioni e/o ammaloramenti dovuti a presenza di umidità, le pareti intonacate sono integre, esternamente i rivestimenti lignei e gli infissi, anch'essi in legno hanno mantenuto inalterate le caratteristiche originarie, al netto dei segni del tempo. Anche la costruzione attigua è inabitata e lo è sempre stata pertanto non sono mai state compiute opere di manutenzione delle aree esterne che in alcuni punti necessitano di interventi specie per quanto riguarda la presenza di erbe/cespugli infestanti. Nel complesso però lo stato di manutenzione/conservazione è buono.

PARTI COMUNI

Il bene in oggetto è stato realizzato contemporaneamente con altra struttura speculare, i due immobili indipendenti sono uniti da scala a comune e pianerottolo di disimpegno anch'esso a comune, è ragionevole supporre, ma non è stato possibile verificarlo, che adduzioni e scarichi, almeno in alcuni tratti, possano essere a comune, eventuali condivisioni di parti, specie impiantistiche, potranno essere normate (regolamento di condominio) e potranno costituire servitù attive/passive come in qualsiasi costruzione condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano vincoli preordinati, se non quelli derivanti dalla normativa urbanistica edilizia in vigore anche alla luce del fatto che la realizzazione è avvenuta in base a piano attuativo e che interventi futuri potranno essere sviluppati conformemente alle attuali norme di piano ed in conformità di quanto contenuto nel piano attuativo.

Non risultano al momento attivate servitù attive/passive particolari se non quelle derivanti dall'uso a comune della scala di accesso ma, essendo di fatto una costruzione "bifamiliare" acquistata con i lavori in corso d'opera potrebbero essere state realizzate opere, specie di tipo impiantistico che, come in un condominio, andranno a costituire servitù attive/passive, al momento non sono rilevabili ma essendo "ordinarie" nelle costruzioni edilizie "plurifamiliari" non costituiscono vincolo particolare e non influenzano la valutazione in corso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dal rilievo a vista e dagli elaborati in nostri possesso, possiamo asserire che la struttura principale è stata realizzata in parte con elementi di calcestruzzo armato gettato in opera ed in parte con blocchi strutturali in calcestruzzo, elevazioni in muratura intonacata, solaio di calpestio del piano principale in laterocemento, copertura con struttura in legno lamellare e perlinato di tamponamento. Pavimenti e rivestimenti in ceramica, muratura interna finita a "intonaco civile" pitturato, l'intradosso del solaio di copertura (soffitto della mansarda) è in elementi lignei a vista.

Esternamente la sopraelevazione corrispondente alla cantina è rivestita in pietra, il resto della costruzione è rivestito in doghe di legno naturale, il manto di copertura è realizzato in elementi piani "tipo tegola canadese".

La distribuzione degli impianti è realizzata sottotraccia, ma gli impianti stessi non sono funzionanti.

Secondo quanto riportato nell'atto di acquisto il manufatto risultava realizzato in struttura prefabbricata ma, da quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi, risulterebbe realizzato come nella descrizione precedente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il bene è libero, anche perché come più volte accennato non essendo dotato di impianti di alcune genere non è abitabile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	12/07/2002	508134	23254
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LUCCA	15/07/2002	12481	8440
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/10/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	18/10/2002	514678	23468
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LUCCA	15/11/2002	20056	13390

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	15/12/2004	579901	25238
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LUCCA	05/01/2005	268	118
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	09/06/2005	133512	24878
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LUCCA	06/07/2005	13743	7740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	11/04/2007	137893	26915
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LUCCA	24/04/2007	9407	5169
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/07/2007	**** Omissis ****	COOMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	12/07/2007	138377	27219
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LUCCA	03/08/2007	17586	9964
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	29/04/2008	139801	28023
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LUCCA	14/05/2008	7939	4783
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/04/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	09/04/2010	649	455
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Lucca	28/04/2010	7388	4719

Al momento dell'atto di acquisto da parte della Soc. ██████ il bene era ancora in costruzione.
Gli atti di provenienza antecedenti all'acquisto di ██████ sono relativi alle porzioni catastali (particelle/subalterni) su cui il bene è stato edificato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 12/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a LUCCA il 03/12/2015

Reg. gen. 15893 - Reg. part. 11666

Formalità a carico della procedura

Note: Le due trascrizioni sono relative al solo subalterno catastale n.19. Sulla trascrizione del 3-12-2015 è stata fatta annotazione n. 2398 del 20-10-2021 relativa a Decreto esecutivo del tribunale.

- **ATTO OESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a LUCCA il 21/11/2018

Reg. gen. 17911 - Reg. part. 12640

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Tra il 2010 e il 2012 risultavano iscrizioni e trascrizioni a carico del bene ma sono state cancellate.

Le trascrizioni sono relative al solo subalterno catastale n. 19.

Alla trascrizione del 3-12-2015 è associata una annotazione, la n. 2398 del 21-11-2018, Decreto esecutivo del Tribunale.

NORMATIVA URBANISTICA

Come accennato il bene è stato realizzato all'interno di un comparto regolato da un piano attuativo particolareggiato redatto ai sensi della Legge Urbanistica 1150/1942 modificato ed integrato dalla legge 765/1968, l'area secondo l'allora vigente Piano di Fabbricazione era destinata ad attrezzature ed impianti turistici, con apposita variante al P. d. F. fu variata la perimetrazione di tale zona, le norme del Piano Particolareggiato, approvato in prima istanza con delibera del C.C. n. 28 del 9 maggio 1986 non hanno, ovviamente, variato le norme di piano ma ne hanno precisato i contenuti anche con prescrizioni dimensionali e delle finiture che sono divenute vincolanti per le realizzazioni.

Il vigente POI, Piano Operativo Intercomunale, che ha perimetrato la zona originariamente interessata dal piano attuativo, definisce l'area "B2" specificata nell' articolo 47 delle vigenti Norme di attuazione come: "....zone consolidate risultanti da interventi di espansione/riqualificazione insediativa attuati sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi che ne hanno rideterminato l'assetto infrastrutturale.....fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai piani attuativi approvati....".

Gli interventi edilizi ammessi, fatte salve eventuali prescrizioni di tipo ambientale, sono quelli specificati sempre nelle Norme di Attuazione vigenti, articoli 26 e 27, che prevedono tutti i tipi di manutenzione fino alla ristrutturazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La realizzazione è stata possibile in virtù del Piano Particolareggiato "La Formica" approvato con deliberazione del C.C. n. 28 del 9.5.1986, confermata con deliberazione n. 93 del 29.9.1986; il primo lotto del piano è stato attuato in virtù di concessione edilizia n. 7 del 5.8.1998 e successiva variante, la n. 3 del 30.6.2000.

Con pratica edilizia 46.2007 la Società [REDACTED] inizia l'attuazione del secondo lotto del piano per la realizzazione di due Bungalow; ottiene il permesso di costruire n. 5.2008 e successivamente con pratica edilizia 27.2008 viene rilasciata la concessione in variante n. 6.2009 alla quale non è mai seguita la dichiarazione di fine lavori e la certificazione di agibilità.

I lavori, come accennato nelle altre parti della presente relazione, sono stati sostanzialmente terminati per quanto riguarda le opere edilizie e le finiture ma non per quelle impiantistiche, non è stata depositata nessuna certificazione/dichiarazione pertanto l'unità è da ritenersi inagibile/inabitabile.

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.

Le varie dichiarazioni di conformità non esistono perché non sono stati installati gli impianti di nessun tipo. Il permesso di costruzione è comprensivo del progetto dell'impianto di riscaldamento, ma questo non è stato realizzato.

Relativamente alla presenza degli impianti precisiamo quanto segue, la zona non è servita da metanizzazione pertanto un approvvigionamento energetico di "tipo gassoso" dovrebbe esser fatto con bombolone GPL o simili, in alternativa si potrà ricorrere ad impianti alimentati da energia elettrica, la zona risulta cablata alla rete elettrica ed idrica ma non il bene in oggetto; se dovesse essere ritenuta valida la supposizione che il Bungalow viene utilizzato a fini "turistici" e non di residenza, anche la parte impiantistica godrebbe di deroghe rispetto alle civili abitazioni.

La fognatura risulta realizzata ma non è stato possibile durante i sopralluoghi verificarne la funzionalità.

È stato possibile verificare la presenza di difformità costruttive tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto assentito: internamente sono state accertate diversità distributive e dimensionali, alcune modifiche riguardano invece gli esterni, dimensioni e forme degli infissi e altre piccole variazioni, le difformità sono state verificate che siano sanabili; relativamente alla sanabilità delle opere è utile precisare due aspetti, le modifiche dimensionali esempio superficie minima di alcuni vani è sanabile, come accennato precedentemente, nell'ottica della costruzione turistica e non residenziale, mentre nel caso delle modifiche esterne che non hanno comunque variato le caratteristiche estetiche del progetto potrebbe essere necessaria un'autorizzazione ambientale.

Relativamente ad una eventuale autorizzazione ambientale si precisa che: nonostante usualmente siti con queste caratteristiche siano tutelati da "vincolo paesaggistico" non è stata rilevata nessuna cartografia che indichi tale vincolo.

Si rileva inoltre che non è stata installata la linea vita sulla copertura.

Mentre per le difformità segnalate, previo accurato rilievo ed ulteriore verifica sarà necessaria una pratica di accertamento di conformità, sono state rilevate ulteriori non rispondenze che necessitano di particolare attenzione: la cantina ha altezza ed accesso difformi da una prescrizione specifica contenuta nel permesso per costruire, secondo lo scrivente, saranno necessari lavori di ripristino previo accordi con l'ufficio tecnico del Comune. Esternamente sono state rilevate opere di terrazzamenti e diversa distribuzione degli spazi esterni oltre alla realizzazione di un annesso (armadio per contatori, essendo tale manufatto di interesse condominiale, previa verifica strumentale l'ingombro di tale manufatto e della sua area pertinenziale dovrà essere detratta dalla pertinenza esterna del fabbricato in oggetto) per la presenza di rovi e piante in genere tali manufatti non

sono stati rilevati ma non ne risulta traccia negli elaborati in nostro possesso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene è costituito da unità autonoma che condivide accesso a comune con altra unità speculare, entrambi gli immobili non sono mai stati terminati non ci risultano quindi oneri e/o vincoli tra le due unità attigue. Ci risulta però che nell'atto di acquisto del terreno sul quale i due Bungalow sono stati realizzati, facente parte dell'originario piano attuativo, porzione di terreno identificata dal subalterno n. 17 sia specificato che: l'area oggetto dell'atto fa parte di un complesso immobiliare disciplinato da un regolamento di condominio e dall'uso delle parti comuni dell'intero complesso immobiliare come da atto unilaterale d'obbligo notaio **** Omissis **** del 23 giugno 2004 rep. n. 564.383 raccolta 24.805 registrato a Pisa il 12 luglio 2004 al n. 1125, trascritto a Lucca il 13 agosto 2005 al n. 9705; presumibilmente l'armadio dei contatori rilevato entra a far parte delle cose comuni a livello condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il cespite immobiliare interessato dalla presente procedura è costituito da vari beni immobili, terreni e fabbricati ubicati in varie località, più precisamente: Pontedera (PI), Bientina (PI), Lucca (LU), Montalcino (SI) e Careggine (LU), i beni di ciascuna località verranno analizzati e periziati separatamente, quindi i beni ubicati in ciascun comune saranno analizzati all'interno di una perizia autonoma; all'interno di ciascuna località se la natura e consistenza del bene lo consentirà e sarà ritenuto positivo per l'esito della vendita, la valutazione verrà effettuata in lotti separati.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Piazza Nilde lotti 13/19, piano 2°
Ufficio posto al piano secondo (ed ultimo) di un maggior fabbricato di recente costruzione ubicato nell'immediata periferia di Pontedera; nella zona di recente espansione denominata "Chiesino" ad Est della Via Tosco Romagnola, in prossimità dello Scolmatore del fiume Arno. Il fabbricato di recente costruzione con forma planimetrica ad "L" fronteggia piazza "Nilde lotti". Il manufatto un corpo compatto ben rifinito si eleva di due piani fuori terra, oltre al piano terra, tutto il complesso è adibito a uffici, attività commerciali e di servizio, un ampio spazio adibito a parcheggi pubblici definisce esternamente il complesso immobiliare. L'unità in oggetto all'interno del complesso è ubicata in zona privilegiata, con affaccio sulla piazza e ingresso in prossimità della scala principale e dell'ascensore. Il bene è composto da vano ingresso con antibagno e bagno, tre locali ad uso ufficio comunicanti e non disimpegnati autonomamente, ripostiglio ed ampia terrazza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 755, Sub. 23, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 159.500,00

Il mercato immobiliare dei beni a destinazione ufficio non è particolarmente attivo in questo momento, Pontedera offre sia in centro che nell'interland varie soluzioni a destinazione terziaria ma, molte di esse, sono di metrature importanti quindi "fuori mercato". I locali in questione, per le loro caratteristiche oggettive rivestono un certo interesse.

La posizione, il contesto, il taglio e la metratura, le finiture e lo stato di manutenzione del bene e del condominio all'interno del quale il bene è inserito, rendono l'ufficio appetibile per varie attività; la vicinanza al centro, la facilità di accesso e l'ampia possibilità di parcheggio gratuito, l'inserimento in contesto nuovo e funzionale dotato di servizi, la particolare collocazione all'interno del complesso condominiale, in prossimità di scale e ascensore che lo rendono immediatamente identificabile e raggiungibile, costituiscono un valore aggiunto per il bene in questione.

La distribuzione interna che si presta a varie tipologie di attività terziaria, buon grado di manutenzione complessiva e finiture di pregio, collocano il bene in oggetto in una fascia di mercato assolutamente appetibile senza per questo essere considerato di "nicchia".

Le caratteristiche oggettive rientrano assolutamente nei parametri standard di beni simili, pertanto una valutazione comparativa è quella che meglio interpreta le caratteristiche di mercato per il nostro bene. La parametrizzazione dei valori medi forniti dall'OMI con i valori reali di beni simili posti in vendita nella zona, ricerca sviluppata direttamente sul territorio e su siti internet specializzati, ha determinato che un valore unitario di 1.450,00 €/mq corrisponda al più probabile valore unitario del bene in oggetto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Pontedera (PI) - Piazza Nilde Iotti 13/19, piano 2°	110,00 mq	1.450,00 €/mq	€ 159.500,00	100,00%	€ 159.500,00
Valore di stima:					€ 159.500,00

Valore di stima: € 159.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%
Spese condominiali insolute	4000,00	€

Valore finale di stima: € 150.000,00

il valore finale è arrotondato.

Dal valore calcolato sono state detratte forfettariamente 4.000,00 € per spese condominiali regresse anche se,

come specificato in altra parte della presente relazione al momento della redazione della presente CTU l'amministrazione di condominio non ci ha comunicato il bilancio aggiornato.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - via di Lucca/Via Castellaccio

Appezamento di terreno costituito da varie particelle catastali unite a formare un corpo unico di forma irregolare, oltre ad altre singole particelle sparse distribuite lungo la strada. Indipendentemente dalla destinazione catastale l'appezamento di terreno nel suo complesso è una zona boscata posta sul versante Est dell'area collinare nei pressi del centro del piccolo borgo di Massa Pisana sulla SS 12 (via Nuova per Pisa). La zona è famosa per le numerose Ville Rinascimentali riutilizzate a Hotel e ristoranti "stellati". La strada di accesso al bene è via del Castellaccio che si innesta direttamente sulla statale, dopo un primo tratto stretto ma comunque asfaltato, l'accesso al "cuore" dei terreni avviene con una strada in parte sterrata e cementata piuttosto ripida che attraversa parte della zona boscata di proprietà. La viabilità generale è buona, l'area è vicinissima al centro di Lucca ed allo svincolo autostradale, Pisa dista circa 15 Km. la zona, con tutti i piccoli centri che si susseguono da Santa Maria del Giudice fino a Lucca è dotata di negozi e servizi di prima necessità. I terreni, attraversati anche da due piccoli corsi d'acqua stagionali, sono prevalentemente boscati a castagneto e faggeto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 170, Part. 69, Qualità Bosco ceduo - Fg. 170, Part. 162, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 170, Part. 163, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 171, Part. 59, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 171, Part. 91, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 171, Part. 92, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 172, Part. 1, Qualità Bosco ceduo - Fg. 172, Part. 2, Qualità Oliveto - Fg. 172, Part. 6, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 172, Part. 7, Qualità Bosco ceduo - Fg. 172, Part. 8, Qualità Vigneto - Fg. 172, Part. 9, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 172, Part. 10, Qualità Oliveto - Fg. 172, Part. 11, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 172, Part. 27, Qualità Bosco misto - Fg. 172, Part. 28, Qualità Bosco ceduo - Fg. 172, Part. 29, Qualità Bosco misto - Fg. 172, Part. 30, Qualità Bosco ceduo - Fg. 172, Part. 31, Qualità Bosco misto - Fg. 172, Part. 32, Qualità Oliveto - Fg. 172, Part. 57, Qualità Bosco misto - Fg. 172, Part. 58, Qualità Oliveto - Fg. 172, Part. 59, Qualità Bosco ceduo - Fg. 172, Part. 60, Qualità Oliveto - Fg. 172, Part. 61, Qualità Bosco ceduo - Fg. 172, Part. 62, Qualità Prato - Fg. 172, Part. 66, Qualità Bosco misto - Fg. 172, Part. 202, Qualità Bosco ceduo - Fg. 174, Part. 231, Qualità Incolto sterile

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

Valore di stima del bene: € 131.275,80

Per la valutazione dei terreni riteniamo che sia corretto eseguire una valutazione comparativa assumendo i valori medi forniti dall'Agenzia delle Entrate "valori agricoli medi della provincia di Lucca" regione Agraria n. 7.

I Valori medi rilevati sono stati parametrizzati in relazione alle peculiarità delle caratteristiche riconoscibili al fondo rustico e tenuto conto dell'appetibilità del terreno in oggetto.

Nelle indagini sono stati in particolare presi anche a confronto i valori unitari di mercato attribuiti a terreni agricoli di

media e piccola estensione, con riferimento alla potenziale capacità produttiva del fondo, anche se su quello in oggetto non viene

attualmente esercitata alcuna attività agricola.

Il valore unitario da attribuire al terreno in oggetto risulta determinato omogeneizzando i dati unitari scaturenti dalle

indagini tecnico-economiche effettuate, opportunamente incrementati o ridotti in ragione delle caratteristiche

estrinseche ed intrinseche da questo posseduto, rispetto a valori medi di zona.

Detti valori evidenziano quotazioni i cui valori medi unitari dipendono anche dal tipo di coltura e, pertanto, sono da

considerare di larga massima e comunque validi per un terreno tipo.

Le quotazioni sono suscettibili anche di notevoli variazioni imputabili a fattori diversi, quali la particolare posizione, l'altitudine, la morfologia, l'orografia, la vicinanza a vie di comunicazione e soprattutto potenzialità diversa da quella prettamente agricola.

Il parametro su cui si basa la stima è rappresentata dal valore unitario ad ettaro di superficie (convertito al mq) che indipendentemente dalla categoria catastale e dalla coltura riscontrata in loco è stato assunto come valore unitario medio applicato alla superficie totale; tale valore è stato anche parametrizzato con i valori unitari medi di ogni coltura per le rispettive superfici, possiamo quindi affermare che il valore unitario di 5.000,00 €/ha corrisponde al più probabile valore unitario dei terreni se posti in vendita sul libero mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Lucca (LU) - via di Lucca/Via Castellaccio	145862,00 mq	0,90 €/mq	€ 131.275,80	100,00%	€ 131.275,80
Valore di stima:					€ 131.275,80

Valore di stima: € 131.275,80

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	30000,00	€

Valore finale di stima: € 100.000,00

Il deprezzamento forfettario tiene in considerazione le spese tecniche per un eventuale riconfinamento oltre ad eventuali spese per la definizione degli aspetti legali.

Il valore finale è stato arrotondato per difetto.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Capannone ubicato a Bientina (PI) - via puccini, piano T

Capannone ad uso artigianale, inagibile. I locali fanno parte di un maggior fabbricato (capannone interamente ad uso artigianale) di recente costruzione all'interno di una piccola zona artigianale posta a Nord del centro abitato di Bientina, con accesso da via Giacomo Puccini, una traversa della viabilità principale la Strada Provinciale n. 3 che collega Bientina con Altopascio. La zona, ove sono presenti anche altri capannoni è dotata di parcheggi e aree di manovra, nelle vicinanze si trovano strutture commerciali di ampie dimensioni. Il fabbricato nel suo insieme è il classico capannone realizzato in struttura e pannellatura prefabbricata, esternamente il manufatto si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione ma i locali oggetto della presente perizia sono stati interessati dal crollo della copertura che attualmente ne impediscono qualsiasi utilizzo. Copertura che è stata ripristinata senza intervenire sul resto delle strutture e senza asportare tutto il materiale di risulta. I locali sono quindi inagibili per la presenza a terra del tetto crollato, per la mancanza di impianti igienici e per la mancanza di cablaggi. Il bene è un unico locale di circa 250 mq. originariamente, prima del crollo del tetto, una piccola porzione era adibita a servizi non più ricostruiti, completano la consistenza due porzioni scoperte (resedi) esclusive una posta sul fronte ed una sul retro ed un'area urbana di circa 40 mq. adibita a strada e quindi non nella disponibilità esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 555, Sub. 1, Categoria C3 - Fg. 17, Part. 555, Sub. 5, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 109.600,00

Una ricerca effettuata presso agenzie immobiliari della zona, verificata con i dati reperiti in internet, ha evidenziato una certa vivacità del mercato immobiliare dell'area in oggetto per beni di questo tipo. In questi casi è pertanto consuetudine valutare il bene con il metodo comparativo; sono stati quindi parametrizzati i valori rilevati con quelli medi del bollettino OMI, eseguiti gli opportuni aggiustamenti che tenessero in considerazione le caratteristiche oggettive dell'immobile, si è ritenuto congruo ipotizzare un valore unitario di 310 €/mq per il bene in oggetto, al lordo delle detrazioni da effettuare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Capannone Bientina (PI) - via puccini, piano T	274,00 mq	400,00 €/mq	€ 109.600,00	100,00%	€ 109.600,00
Valore di stima:					€ 109.600,00

Valore di stima: € 109.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato guadagno	10000,00	€
Altro	4000,00	€

Altro	10000,00	€
-------	----------	---

Valore finale di stima: € 85.000,00

Per stato d'uso e manutenzione si intende e spese per pulizia e smaltimento rifiuti esistenti.

Altro: spese tecniche.

Altro: ripristini e certificazioni.

Il valore finale è stato arrotondato per difetto.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Complesso immobiliare ubicato a Montalcino (SI) - vergelle, piano T-1-2

Il bene è costituito da un complesso immobiliare, inagibile, formato da più unità immobiliari all'interno di un maggior fabbricato colonico di vecchia costruzione. Attualmente la consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari non è definita in quanto recentemente erano stati approntati lavori di ristrutturazione che si sono fermati al primo stadio, grezzo delle murature. Il fabbricato planimetricamente e volumetricamente articolato, nel complesso non si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Una parte del complesso, ben definita, indipendente da quella oggetto della presente stima si presenta invece in ottimo stato di manutenzione in seguito ad una recente ristrutturazione che ha mutato la destinazione dei locali destinandoli a B & B. Il manufatto è posto in zona collinare, gode di ottimo panorama, la strada d' accesso, in parte sterrata, conduce al fabbricato in oggetto e altre costruzioni rurali limitrofe (un piccolo borgo isolato) solo in parte utilizzato come residenza e locali ricettivi; la zona è ovviamente priva di servizi ad eccezione di un ristorante/trattoria. I locali sono sfalsati su più piani, godono di una buona vista e la possibilità di avere accessi indipendenti. I pochi lavori portati a termine evidenziano "un certo rispetto" per la conservazione delle caratteristiche tipiche delle costruzioni di questo periodo come ad esempio i soffitti in travi travicelli e mezzane. La consistenza del bene è completata da un resede di terreno pertinenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 33, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 66, Part. 33, Sub. 14, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 66, Part. 55, Qualità Seminativo arborato - Fg. 66, Part. 58, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 59, Qualità Oliveto - Fg. 66, Part. 61, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 384.480,00

Si ritiene che non sia possibile valutare il cespite immobiliare con il metodo "comparativo classico" per due macromotivi: mancanza di atti o comunque trattative di compravendita di beni simili, condizioni oggettive del bene per stato conservativo e posizione.

La stima scaturisce da valori ponderati tra una valutazione condotta sostanzialmente con il principio del costo di ristrutturazione e valori attribuibili a ruderi edilizi o comunque immobili che necessitano di profonda ristrutturazione.

Tutta l'area in questione che potremo definire "bacino Senese" è caratterizzato dalla presenza in maggioranza di fabbricati "datati" (circa il 60% dell'edificato è antecedente al 1920) essendo l'area a forte vocazione turistica, gran parte di questi fabbricati sono stati recuperati in gran parte a destinazione ricettiva; questo dato è confermato dall'andamento del mercato immobiliare che ha visto negli ultimi dieci anni diminuire il valore degli immobili compravenduti a fronte di un innalzamento delle richieste per gli affitti, sarà probabilmente questo l'indirizzo che potrà avere il bene in oggetto se ristrutturato e immesso sul mercato; mercato di "nicchia" ma pur sempre limitante rispetto a prospettive più ampie.

Si sottolinea inoltre che il valore degli immobili registra una forte differenza tra beni collocati nei centri e quelli ubicati in zone prevalentemente agricole; a tale riguardo per la determinazione del valore

unitario si sono operate medie tra i valori reperibili sul bollettino OMI differenziate per centri maggiori e agglomerati isolati.

Nella valutazione della ristrutturazione sono stati considerati gli alti costi, non ancora calmierati dopo gli innalzamenti dovuti al boom del così detto "Bonus 110" ed alla posizione isolata e non facilmente accessibile che peserebbe sulla logistica del cantiere.

Pertanto si ritiene che il valore unitario del cespite (compreso il terreno privato di valore in quanto ininfluenza sul totale) pari a 900,00 €/mq corrisponda a quanto potrebbe essere venduto il bene se posto sul mercato ristrutturato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Complesso immobiliare Montalcino (SI) - vergelle, piano T-1-2	427,20 mq	900,00 €/mq	€ 384.480,00	100,00%	€ 384.480,00
				Valore di stima:	€ 384.480,00

Valore di stima: € 384.480,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	250000,00	€

Valore finale di stima: € 135.000,00

Altro: costi per il completamento della ristrutturazione compreso oneri, spese tecniche, ecc.
Il valore finale è stato arrotondato.

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Bungalow ubicato a Careggine (LU) - via formica
Bungalow indipendente, condivide con altra struttura speculare la scala esterna di accesso, sopraelevato rispetto al livello del suolo è adagiato su una cantina -esclusiva- realizzata a "mezza costa", si affaccia principalmente su un ampio spazio adibito a parcheggio pubblico. Le finiture, sia esterne che interne, sono prevalentemente in legno con copertura a due falde con forte pendenza, l'aspetto generale è quello tipico di una baita di montagna. E' costituito da cantina indipendente, ballatoio/terrazza di accesso, ingresso in zona cucina-pranzo, piccolo soggiorno con scala in legno di accesso alla mansarda, disimpegno, bagno e camera; dalla scala posta in soggiorno si accede ad un'ampia mansarda solo parzialmente utilizzabile per le altezze utili disponibili, completa la

consistenza un'area pertinenziale esclusiva sviluppata su tre lati del bene la superficie è caratterizzata prevalentemente da terreno in forte pendenza che costituisce di fatto un'area difficilmente utilizzabile se non a fini di semplice giardino decorativo. Come specificato nell'apposita sezione, la realizzazione è avvenuta all'interno di un piano particolareggiato collegato ad un più ampio progetto denominato "Centro residenziale e turistico Parco Turistico alta Garfagnana" che prevedeva la realizzazione di strutture ricettive (di vario tipo) quindi seguendo una normativa in deroga agli standard minimi di abitabilità, i vani hanno quindi dimensioni inferiori alle minime previste normalmente dalle norme igienico sanitarie applicate in edilizia. L'unità in oggetto, come accennato, fa parte di un compendio di circa 15 Bungalow indipendenti, la zona, isolata, è servita da più strade di accesso che collegano l'area ai centri vicini. Il sito posto a circa 1000 m. di altitudine è ubicato in zona boscata priva di servizi essenziali che si trovano nei centri vicini a pochi minuti di auto. Sotto l'aspetto edilizio-urbanistico il manufatto risulta completo ma è funzionalmente privo della parte impiantistica: cablaggi, riscaldamento, ecc. Non risultano definiti gli aspetti tecnico-burocratici relativi alla fine lavori e successiva dichiarazione di abitabilità/agibilità. Quindi possiamo ritenere, indipendentemente dagli aspetti delle conformità che vedremo successivamente, il bene non abitabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. B/7, Part. 4140, Sub. 19, Categoria F3 - Fg. B/7, Part. 4140, Sub. 21, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (150/100)

Valore di stima del bene: € 69.975,00

Nel mercato immobiliare ordinario non sono reperibili scambi di beni simili a quello in oggetto, il bungalow normalmente è presente all'interno di strutture ricettive come villaggi vacanze e/o campeggi, usualmente posizionati in zone balneari.

Per la valutazione in oggetto si è ritenuto pertanto congruo assumere come valore di partenza quello di residenze con caratteristiche simili al bene in questione, posizionate nella zona ed operare variazioni in base alle caratteristiche oggettive ed in considerazione del fatto che quella in oggetto, per dimensioni e caratteristiche generali non è una residenza ordinaria.

In base alle considerazioni citate si ritiene pertanto che un valore unitario di 750,00€/mq. sia congruo con il bene in oggetto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Bungalow Careggine (LU) - via formica	93,30 mq	750,00 €/mq	€ 69.975,00	100,00%	€ 69.975,00
Valore di stima:					€ 69.975,00

Valore di stima: € 69.975,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	25000,00	€
Altro	9000,00	€

Valore finale di stima: € 35.000,00

Nella voce "oneri di regolarizzazione urbanistica" abbiamo ricompreso quanto necessario all'ottenimento della conformità del bene, sia i lavori veri e propri come la definizione degli impianti, la messa a norma della cantina, l'installazione della linea vita, ecc. che le procedure tecniche ed eventuali oneri per la definizione di tutta la parte procedurale per l'ottenimento della conformità del bene.

È stata inoltre computata una ulteriore detrazione in considerazione dei rischi che possono nascondersi in una operazione di questo tipo.

Il valore finale è stato arrotondato, ulteriormente, per difetto.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Trattasi di perizia per Liquidazione Giudiziale della Società **** Omissis ****, L.G. 44/2023; Giudice Delegato [REDACTED], l'incarico è stato affidato dal curatore [REDACTED].

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

Pisa, li 11/03/2025

Il C.T.U.
Arch. Pardini Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO 1 ORTOFOTO
- ✓ N° 2 Altri allegati - LOTTO 1 DOC. FOTOGRAFICA
- ✓ N° 3 Altri allegati - LOTTO 1 ESTRATTO CATASTALE
- ✓ N° 4 Altri allegati - LOTTO 1 VISURA CATASTALE
- ✓ N° 5 Altri allegati - LOTTO 1 PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 6 Altri allegati - LOTTO 1 ESTRATTO R.U.
- ✓ N° 7 Altri allegati - LOTTO 1 NOTA ISCRIZIONE EQUITALIA
- ✓ N° 8 Altri allegati - LOTTO 1 ELENCO FORMALITA
- ✓ N° 9 Altri allegati - LOTTO 1 NOTA TRASCRIZIONE ACQUISTO

- ✓ N° 10 Altri allegati - LOTTO 2 ORTOFOTO
- ✓ N° 11 Altri allegati - LOTTO 2 DOC. FOTOGRAFICA
- ✓ N° 12 Altri allegati - LOTTO 2 CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 13 Altri allegati - LOTTO 2 VISURA CATASTALE STORICA
- ✓ N° 14 Altri allegati - LOTTO 2 VISURA CATASTALE RIEPILOGATIVA
- ✓ N° 15 Altri allegati - LOTTO 2 PLANIMETRIA CATASTALE COMPLESSIVA
- ✓ N° 16 Altri allegati - LOTTO 2 CATASTO FOGLIO 170
- ✓ N° 17 Altri allegati - LOTTO 2 CATASTO FOGLIO 171
- ✓ N° 18 Altri allegati - LOTTO 2 CATASTO FOGLIO 172
- ✓ N° 19 Altri allegati - LOTTO 2 CATASTO FOGLIO 174
- ✓ N° 20 Altri allegati - LOTTO 2 ESTRATTO CATASTALE "PARTICOLARE"
- ✓ N° 21 Altri allegati - LOTTO 2 ISPEZIONE IPOTECARIA 1
- ✓ N° 22 Altri allegati - LOTTO 2 ISPEZIONE IPOTECARIA 2
- ✓ N° 23 Altri allegati - LOTTO 2 NOTA TRASCRIZIONE 8354
- ✓ N° 24 Altri allegati - LOTTO 2 NOTA TRASCRIZIONE 3729
- ✓ N° 25 Altri allegati - LOTTO 3 ORTOFOTO
- ✓ N° 26 Altri allegati - LOTTO 3 DOC. FOTOGRAFICA
- ✓ N° 27 Altri allegati - LOTTO 3 ESTRATTO R.U.
- ✓ N° 28 Altri allegati - LOTTO 3 ESTRATTO CATASTALE
- ✓ N° 29 Altri allegati - LOTTO 3 ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ N° 30 Altri allegati - LOTTO 3 VISURA CATASTALE
- ✓ N° 31 Altri allegati - LOTTO 3 PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 32 Altri allegati - LOTTO 3 ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 33 Altri allegati - LOTTO 3 NOTA TRASCR.1
- ✓ N° 34 Altri allegati - LOTTO 3 NOTA TRASCR. 2
- ✓ N° 35 Altri allegati - LOTTO 3 NOTA TRASCR. 3
- ✓ N° 36 Altri allegati - LOTTO 4 ORTOFOTO
- ✓ N° 37 Altri allegati - LOTTO 4 DOC. FOTOGRAFICA
- ✓ N° 38 Altri allegati - LOTTO 4 CERTIF. DEST. URBANISTICA
- ✓ N° 39 Altri allegati - LOTTO 4 ESTRATTO CATASTALE

- ✓ N° 40 Altri allegati - LOTTO 4 PLANIM. CATASTALE 1
- ✓ N° 41 Altri allegati - LOTTO 4 PLANIM. CATASTALE 2
- ✓ N° 42 Altri allegati - LOTTO 4 VISURA CATAST. FABBRICATI
- ✓ N° 43 Altri allegati - LOTTO 4 VISURA CATAST. TERRENI
- ✓ N° 44 Altri allegati - LOTTO 4 VISURA CATAST. STORICA
- ✓ N° 45 Altri allegati - LOTTO 4 NOTA TRASCR. 1
- ✓ N° 46 Altri allegati - LOTTO 4 NOTA TRASCR. 2
- ✓ N° 47 Altri allegati - LOTTO 4 NOTA TRASCR. 3
- ✓ N° 48 Altri allegati - LOTTO 5 ORTOFOTO
- ✓ N° 49 Altri allegati - LOTTO 5 DOC. FOTOGRAFICA ESTERNI
- ✓ N° 50 Altri allegati - LOTTO 5 DOC. FOTOGRAFICA INTERNI
- ✓ N° 51 Altri allegati - LOTTO 5 VISURA CATASTALE
- ✓ N° 52 Altri allegati - LOTTO 5 VISURA CATASTALE 2
- ✓ N° 53 Altri allegati - LOTTO 5 ESTRATTO CATASTALE
- ✓ N° 54 Altri allegati - LOTTO 5 ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ N° 55 Altri allegati - LOTTO 5 NOTA 1
- ✓ N° 56 Altri allegati - LOTTO 5 NOTA 2
- ✓ N° 57 Altri allegati - LOTTO 5 NOTA 3
- ✓ N° 58 Altri allegati - LOTTO 5 NOTA 4
- ✓ N° 59 Altri allegati - LOTTO 5 NOTA 5
- ✓ N° 60 Altri allegati - LOTTO 5 NOTA 6
- ✓ N° 61 Altri allegati - LOTTO 5 NOTA 7
- ✓ N° 62 Altri allegati - LOTTO 5 NOTA 8

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pontedera (PI) - Piazza Nilde Iotti 13/19, piano 2°

Ufficio posto al piano secondo (ed ultimo) di un maggior fabbricato di recente costruzione ubicato nell'immediata periferia di Pontedera; nella zona di recente espansione denominata "Chiesino" ad Est della Via Tosco Romagnola, in prossimità dello Scolmatore del fiume Arno. Il fabbricato di recente costruzione con forma planimetrica ad "L" fronteggia piazza "Nilde Iotti". Il manufatto un corpo compatto ben rifinito si eleva di due piani fuori terra, oltre al piano terra, tutto il complesso è adibito a uffici, attività commerciali e di servizio, un ampio spazio adibito a parcheggi pubblici definisce esternamente il complesso immobiliare. L'unità in oggetto all'interno del complesso è ubicata in zona privilegiata, con affaccio sulla piazza e ingresso in prossimità della scala principale e dell'ascensore. Il bene è composto da vano ingresso con antibagno e bagno, tre locali ad uso ufficio comunicanti e non disimpegnati autonomamente, ripostiglio ed ampia terrazza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 755, Sub. 23, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il manufatto che ospita il bene in oggetto è stato realizzato all'interno della zona di recente espansione denominata "Zona Artigianale Il Chiesino" identificata urbanisticamente dall'UTOE 1B11 Il Chiesino, sottozona D2A Insediamenti a Carattere Commerciale e Artigianale Esistenti, Comparto 6, il tutto è regolato all'interno delle NTA dall'Art. 10, sottozona Art 10.4, norma di riferimento Art.64. Come specificato in altra parte della presente relazione gli immobili sono stati realizzati all'interno di un piano di lottizzazione disciplinato con convenzione stipulato con atto notaio [REDACTED] del 4 febbraio 2002 registrato a Pontedera il 10 febbraio 2002 al n. 538/91 Vol. 1 trascritto a Pisa il 20 febbraio 2002 al n.2259.

Prezzo base d'asta: € 150.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - via di Lucca/Via Castellaccio

Appezamento di terreno costituito da varie particelle catastali unite a formare un corpo unico di forma irregolare, oltre ad altre singole particelle sparse distribuite lungo la strada. Indipendentemente dalla destinazione catastale l'appezamento di terreno nel suo complesso è una zona boscata posta sul versante Est dell'area collinare nei pressi del centro del piccolo borgo di Massa Pisana sulla SS 12 (via Nuova per Pisa). La zona è famosa per le numerose Ville Rinascimentali riutilizzate a Hotel e ristoranti "stellati". La strada di accesso al bene è via del Castellaccio che si innesta direttamente sulla statale, dopo un primo tratto stretto ma comunque asfaltato, l'accesso al "cuore" dei terreni avviene con una strada in parta sterrata e cementata piuttosto ripida che attraversa parte della zona boscata di proprietà. La viabilità generale è buona, l'area è vicinissima al centro di Lucca ed allo svincolo autostradale, Pisa dista circa 15 Km. la zona, con tutti i piccoli centri che si susseguono da Santa Maria del Giudice fino a Lucca è dotata di negozi e servizi di prima necessità. I terreni, attraversati anche da due piccoli corsi d'acqua stagionali, sono prevalentemente boscati a castagneto e faggeto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 170, Part. 69, Qualità Bosco ceduo - Fg. 170, Part. 162, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 170, Part. 163, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 171, Part. 59, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 171, Part. 91, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 171, Part. 92, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 172, Part. 1, Qualità Bosco ceduo - Fg. 172, Part. 2, Qualità Oliveto - Fg. 172, Part. 6, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 172, Part. 7, Qualità Bosco ceduo - Fg. 172, Part. 8, Qualità Vigneto - Fg. 172, Part. 9, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 172, Part. 10, Qualità Oliveto - Fg. 172, Part. 11, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 172, Part. 27, Qualità Bosco misto - Fg. 172, Part. 28, Qualità Bosco ceduo - Fg. 172, Part. 29, Qualità

Bosco misto - Fg. 172, Part. 30, Qualità Bosco ceduo - Fg. 172, Part. 31, Qualità Bosco misto - Fg. 172, Part. 32, Qualità Oliveto - Fg. 172, Part. 57, Qualità Bosco misto - Fg. 172, Part. 58, Qualità Oliveto - Fg. 172, Part. 59, Qualità Bosco ceduo - Fg. 172, Part. 60, Qualità Oliveto - Fg. 172, Part. 61, Qualità Bosco ceduo - Fg. 172, Part. 62, Qualità Prato - Fg. 172, Part. 66, Qualità Bosco misto - Fg. 172, Part. 202, Qualità Bosco ceduo - Fg. 174, Part. 231, Qualità Incolto sterile
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Onde evitare errori di trascrizione relativamente alla normativa urbanistica facciamo espresso riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente come allegato.

Prezzo base d'asta: € 100.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Capannone ubicato a Bientina (PI) - via puccini, piano T
 Capannone ad uso artigianale, inagibile. I locali fanno parte di un maggior fabbricato (capannone interamente ad uso artigianale) di recente costruzione all'interno di una piccola zona artigianale posta a Nord del centro abitato di Bientina, con accesso da via Giacomo Puccini, una traversa della viabilità principale la Strada Provinciale n. 3 che collega Bientina con Altopascio. La zona, ove sono presenti anche altri capannoni è dotata di parcheggi e aree di manovra, nelle vicinanze si trovano strutture commerciali di ampie dimensioni. Il fabbricato nel suo insieme è il classico capannone realizzato in struttura e pannellatura prefabbricata, esternamente il manufatto si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione ma i locali oggetto della presente perizia sono stati interessati dal crollo della copertura che attualmente ne impediscono qualsiasi utilizzo. Copertura che è stata ripristinata senza intervenire sul resto delle strutture e senza asportare tutto il materiale di risulta. I locali sono quindi inagibili per la presenza a terra del tetto crollato, per la mancanza di impianti igienici e per la mancanza di cablaggi. Il bene è un unico locale di circa 250 mq. originariamente, prima del crollo del tetto, una piccola porzione era adibita a servizi non più ricostruiti, completano la consistenza due porzioni scoperte (resedi) esclusive una posta sul fronte ed una sul retro ed un'area urbana di circa 40 mq. adibita a strada e quindi non nella disponibilità esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 555, Sub. 1, Categoria C3 - Fg. 17, Part. 555, Sub. 5, Categoria F1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Urbanisticamente, secondo il R.U. vigente l'immobile è inserito (TAV. 1P UTOE 1) in zona D1 "Aree produttive in piccole zone". L'area è individuata in cartografia, come piccole aree ai limiti dell'abitato dove sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione nel limite massimo del volume esistente. E' consentito per gli edifici produttivi l'aumento di superficie utile "una tantum" fino ad un massimo del 20% di quella esistente per gli interventi necessari ad adeguamenti funzionali e tecnologici indotti anche dall'aggiornamento di normative comunitarie e nazionali, nel rispetto di un'altezza di ml. 9. La destinazione d'uso può essere per edifici artigianali, industriali, commerciali e per la distribuzione, magazzini, con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive.

Prezzo base d'asta: € 85.000,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Complesso immobiliare ubicato a Montalcino (SI) - vergelle, piano T-1-2
 Il bene è costituito da un complesso immobiliare, inagibile, formato da più unità immobiliari all'interno di un maggior fabbricato colonico di vecchia costruzione. Attualmente la consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari non è definita in quanto recentemente erano stati approntati lavori di

ristrutturazione che si sono fermati al primo stadio, grezzo delle murature. Il fabbricato planimetricamente e volumericamente articolato, nel complesso non si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Una parte del complesso, ben definita, indipendente da quella oggetto della presente stima si presenta invece in ottimo stato di manutenzione in seguito ad una recente ristrutturazione che ha mutato la destinazione dei locali destinandoli a B & B. Il manufatto è posto in zona collinare, gode di ottimo panorama, la strada d' accesso, in parte sterrata, conduce al fabbricato in oggetto e altre costruzioni rurali limitrofe (un piccolo borgo isolato) solo in parte utilizzato come residenza e locali ricettivi; la zona è ovviamente priva di servizi ad eccezione di un ristorante/trattoria. I locali sono sfalsati su più piani, godono di una buona vista e la possibilità di avere accessi indipendenti. I pochi lavori portati a termine evidenziano "un certo rispetto" per la conservazione delle caratteristiche tipiche delle costruzioni di questo periodo come ad esempio i soffitti in travi travicelli e mezzane. La consistenza del bene è completata da un resede di terreno pertinenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 33, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 66, Part. 33, Sub. 14, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 66, Part. 55, Qualità Seminativo arborato - Fg. 66, Part. 58, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 59, Qualità Oliveto - Fg. 66, Part. 61, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la normativa urbanistica facciamo espresso riferimento al certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

Prezzo base d'asta: € 135.000,00

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Bungalow ubicato a Careggine (LU) - via formica
 Bungalow indipendente, condivide con altra struttura speculare la scala esterna di accesso, sopraelevato rispetto al livello del suolo è adagiato su una cantina -esclusiva- realizzata a "mezza costa", si affaccia principalmente su un ampio spazio adibito a parcheggio pubblico. Le finiture, sia esterne che interne, sono prevalentemente in legno con copertura a due falde con forte pendenza, l'aspetto generale è quello tipico di una baita di montagna. E' costituito da cantina indipendente, ballatoio/terrazza di accesso, ingresso in zona cucina-pranzo, piccolo soggiorno con scala in legno di accesso alla mansarda, disimpegno, bagno e camera; dalla scala posta in soggiorno si accede ad un'ampia mansarda solo parzialmente utilizzabile per le altezze utili disponibili, completa la consistenza un'area pertinenziale esclusiva sviluppata su tre lati del bene la superficie è caratterizzata prevalentemente da terreno in forte pendenza che costituisce di fatto un'area difficilmente utilizzabile se non a fini di semplice giardino decorativo. Come specificato nell'apposita sezione, la realizzazione è avvenuta all'interno di un piano particolareggiato collegato ad un più ampio progetto denominato "Centro residenziale e turistico Parco Turistico alta Garfagnana" che prevedeva la realizzazione di strutture ricettive (di vario tipo) quindi seguendo una normativa in deroga agli standard minimi di abitabilità, i vani hanno quindi dimensioni inferiori alle minime previste normalmente dalle norme igienico sanitarie applicate in edilizia. L'unità in oggetto, come accennato, fa parte di un compendio di circa 15 Bungalow indipendenti, la zona, isolata, è servita da più strade di accesso che collegano l'area ai centri vicini. Il sito posto a circa 1000 m. di altitudine è ubicato in zona boscata priva di servizi essenziali che si trovano nei centri vicini a pochi minuti di auto. Sotto l'aspetto edilizio-urbanistico il manufatto risulta completo ma è funzionalmente privo della parte impiantistica: cablaggi, riscaldamento, ecc. Non risultano definiti gli aspetti tecnico-burocratici relativi alla fine lavori e successiva dichiarazione di abitabilità/agibilità. Quindi possiamo ritenere, indipendentemente dagli aspetti delle conformità che vedremo successivamente, il bene non abitabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. B/7, Part. 4140, Sub. 19, Categoria F3 - Fg. B/7, Part. 4140, Sub. 21, Categoria F1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (150/100)
 Destinazione urbanistica: Come accennato il bene è stato realizzato all'interno di un comparto regolato da un piano attuativo particolareggiato redatto ai sensi della Legge Urbanistica 1150/1942 modificato

ed integrato dalla legge 765/1968, l'area secondo l'allora vigente Piano di Fabbricazione era destinata ad attrezzature ed impianti turistici, con apposita variante al P. d F. fù variata la perimetrazione di tale zona, le norme del Piano Particolareggiato, approvato in prima istanza con delibera del C.C. n. 28 del 9 maggio 1986 non hanno, ovviamente, variato le norme di piano ma ne hanno precisato i contenuti anche con prescrizioni dimensionali e delle finiture che sono divenute vincolanti per le realizzazioni. Il vigente POI, Piano Operativo Intercomunale, che ha perimetrato la zona originariamente interessata dal piano attuativo, definisce l'area "B2" specificata nell' articolo 47 delle vigenti Norme di attuazione come: "....zone consolidate risultanti da interventi di espansione/riqualificazione insediativa attuati sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi che ne hanno rideterminato l'assetto infrastrutturale.....fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai piani attuativi approvati....". Gli interventi edilizi ammessi, fatte salve eventuali prescrizioni di tipo ambientale, sono quelli specificati sempre nelle Norme di Attuazione vigenti, articoli 26 e 27, che prevedono tutti i tipi di manutenzione fino alla ristrutturazione.

Prezzo base d'asta: € 35.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO PROCEDURA 44/2023

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.000,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Piazza Nilde Iotti 13/19, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 755, Sub. 23, Categoria A10	Superficie	110,00 mq
Stato conservativo:	Il complesso immobiliare di cui il bene fa parte è stato realizzato recentemente (2006), i materiali usati semplici ma di buona qualità hanno contribuito ad una perfetta conservazione, le unità immobiliari sono completamente o quasi occupate, la presenza di persone garantisce quindi un buon livello di manutenzione generale e delle parti comuni. Nello specifico il bene in oggetto si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione con finiture di pregio (es. controsoffitti con luci a led, o comunque luci incassate, pitturazione delle pareti e dei controsoffitti in toni diversi, ecc.) che rendono i locali accoglienti.		
Descrizione:	Ufficio posto al piano secondo (ed ultimo) di un maggior fabbricato di recente costruzione ubicato nell'immediata periferia di Pontedera; nella zona di recente espansione denominata "Chiesino" ad Est della Via Tosco Romagnola, in prossimità dello Scolmatore del fiume Arno. Il fabbricato di recente costruzione con forma planimetrica ad "L" fronteggia piazza "Nilde Iotti". Il manufatto un corpo compatto ben rifinito si eleva di due piani fuori terra, oltre al piano terra, tutto il complesso è adibito a uffici, attività commerciali e di servizio, un ampio spazio adibito a parcheggi pubblici definisce esternamente il complesso immobiliare. L'unità in oggetto all'interno del complesso è ubicata in zona privilegiata, con affaccio sulla piazza e ingresso in prossimità della scala principale e dell'ascensore. Il bene è composto da vano ingresso con antibagno e bagno, tre locali ad uso ufficio comunicanti e non disimpegnati autonomamente, ripostiglio ed ampia terrazza.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.000,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Lucca (LU) - via di Lucca/Via Castellaccio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 170, Part. 69, Qualità Bosco ceduo - Fg. 170, Part. 162, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 170, Part. 163, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 171, Part. 59, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 171, Part. 91, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 171, Part. 92, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 172, Part. 1, Qualità Bosco ceduo - Fg. 172, Part. 2, Qualità Oliveto - Fg. 172, Part. 6, Qualità Bosco ad alto	Superficie	145862,00 mq

	fusto - Fig. 172, Part. 7, Qualità Bosco ceduo - Fig. 172, Part. 8, Qualità Vigneto - Fig. 172, Part. 9, Qualità Bosco ad alto fusto - Fig. 172, Part. 10, Qualità Oliveto - Fig. 172, Part. 11, Qualità Bosco ad alto fusto - Fig. 172, Part. 27, Qualità Bosco misto - Fig. 172, Part. 28, Qualità Bosco ceduo - Fig. 172, Part. 29, Qualità Bosco misto - Fig. 172, Part. 30, Qualità Bosco ceduo - Fig. 172, Part. 31, Qualità Bosco misto - Fig. 172, Part. 32, Qualità Oliveto - Fig. 172, Part. 57, Qualità Bosco misto - Fig. 172, Part. 58, Qualità Oliveto - Fig. 172, Part. 59, Qualità Bosco ceduo - Fig. 172, Part. 60, Qualità Oliveto - Fig. 172, Part. 61, Qualità Bosco ceduo - Fig. 172, Part. 62, Qualità Prato - Fig. 172, Part. 66, Qualità Bosco misto - Fig. 172, Part. 202, Qualità Bosco ceduo - Fig. 174, Part. 231, Qualità Incolto sterile		
Stato conservativo:	Dal sopralluogo è emerso che da tempo non vengono effettuate operazioni di manutenzione ai percorsi di accesso, alle piante di alto fusto e non viene ripulito il sottobosco dalle piante arbustive.		
Descrizione:	Appezamento di terreno costituito da varie particelle catastali unite a formare un corpo unico di forma irregolare, oltre ad altre singole particelle sparse distribuite lungo la strada. Indipendentemente dalla destinazione catastale l'appezzamento di terreno nel suo complesso è una zona boscata posta sul versante Est dell'area collinare nei pressi del centro del piccolo borgo di Massa Pisana sulla SS 12 (via Nuova per Pisa). La zona è famosa per le numerose Ville Rinascimentali riutilizzate a Hotel e ristoranti "stellati". La strada di accesso al bene è via del Castellaccio che si innesta direttamente sulla statale, dopo un primo tratto stretto ma comunque asfaltato, l'accesso al "cuore" dei terreni avviene con una strada in parta sterrata e cementata piuttosto ripida che attraversa parte della zona boscata di proprietà. La viabilità generale è buona, l'area è vicinissima al centro di Lucca ed allo svincolo autostradale, Pisa dista circa 15 Km. la zona, con tutti i piccoli centri che si susseguono da Santa Maria del Giudice fino a Lucca è dotata di negozi e servizi di prima necessità. I terreni, attraversati anche da due piccoli corsi d'acqua stagionali, sono prevalentemente boscati a castagneto e faggeto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00

Bene N° 3 - Capannone			
Ubicazione:	Bientina (PI) - via puccini, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 17, Part. 555, Sub. 1, Categoria C3 - Fig. 17, Part. 555, Sub. 5, Categoria F1	Superficie	274,00 mq
Stato conservativo:	L'involucro, cioè le pareti esterne e la nuova copertura sono ben conservati e mantenuti anche perchè il bene nel suo complesso è stato realizzato recentemente. Internamente lo stato conservativo è pessimo, il piano di calpestio è sostanzialmente inagibile per la presenza di uno spesso strato di macerie dovute al crollo del tetto preesistente, successivamente al crollo e prima della sua nuova realizzazione l'intemperie hanno causato danni alle pareti, il box destinato ai servizi igienici è completamente compromesso. Sostanzialmente senza usare tecnicismi, esternamente il manufatto si presenta bene, internamente		

	assolutamente no.
Descrizione:	Capannone ad uso artigianale, inagibile. I locali fanno parte di un maggior fabbricato (capannone interamente ad uso artigianale) di recente costruzione all'interno di una piccola zona artigianale posta a Nord del centro abitato di Bientina, con accesso da via Giacomo Puccini, una traversa della viabilità principale la Strada Provinciale n. 3 che collega Bientina con Altopascio. La zona, ove sono presenti anche altri capannoni è dotata di parcheggi e aree di manovra, nelle vicinanze si trovano strutture commerciali di ampie dimensioni. Il fabbricato nel suo insieme è il classico capannone realizzato in struttura e pannellatura prefabbricata, esternamente il manufatto si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione ma i locali oggetto della presente perizia sono stati interessati dal crollo della copertura che attualmente ne impediscono qualsiasi utilizzo. Copertura che è stata ripristinata senza intervenire sul resto delle strutture e senza asportare tutto il materiale di risulta. I locali sono quindi inagibili per la presenza a terra del tetto crollato, per la mancanza di impianti igienici e per la mancanza di cablaggi. Il bene è un unico locale di circa 250 mq. originariamente, prima del crollo del tetto, una piccola porzione era adibita a servizi non più ricostruiti, completano la consistenza due porzioni scoperte (resedi) esclusive una posta sul fronte ed una sul retro ed un'area urbana di circa 40 mq. adibita a strada e quindi non nella disponibilità esclusiva.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 135.000,00

Bene N° 4 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Montalcino (SI) - vergelle, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 33, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 66, Part. 33, Sub. 14, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 66, Part. 55, Qualità Seminativo arborato - Fg. 66, Part. 58, Qualità Seminativo - Fg. 66, Part. 59, Qualità Oliveto - Fg. 66, Part. 61, Qualità Seminativo arborato	Superficie	427,20 mq
Stato conservativo:	Il bene è inserito in un fabbricato di tipo colonico di ampie dimensioni, le parti esterne facenti riferimento ad unità di altra proprietà sono ben conservate e mantenute, mentre i prospetti e la copertura afferenti al bene in oggetto non sono perfettamente conservati; internamente, trattandosi di un cantiere interrotto nelle fasi iniziali dei lavori gli spazi si presentano in pessimo stato di conservazione; sono state eseguite tante demolizioni e poche ricostruzioni è difficile determinare sul posto quella che era la consistenza originaria dei locali e quella che avrebbe dovuto essere secondo il progetto in itinere. Anche la parte pertinenziale, terreni parzialmente boscati, non risultano interessati da interventi manutentivi da lungo tempo.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un complesso immobiliare, inagibile, formato da più unità immobiliari all'interno di un maggior fabbricato colonico di vecchia costruzione. Attualmente la consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari non è definita in quanto recentemente erano stati approntati lavori di ristrutturazione che si sono fermati al primo stadio, grezzo delle murature. Il fabbricato planimetricamente e volumetricamente articolato, nel complesso non si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Una parte del complesso, ben definita, indipendente da quella oggetto della presente stima si presenta invece in ottimo stato di manutenzione in seguito ad una recente ristrutturazione che ha mutato la destinazione dei locali destinandoli a B & B. Il manufatto è posto in zona collinare, gode di ottimo panorama, la strada d' accesso, in parte sterrata, conduce al fabbricato in oggetto e altre costruzioni rurali limitrofe (un piccolo borgo isolato) solo in parte utilizzato come residenza e locali ricettivi; la zona è ovviamente priva di servizi ad eccezione di un ristorante/trattoria. I locali sono sfalsati su più piani, godono di una buona vista e la possibilità di avere accessi indipendenti. I pochi lavori portati a termine evidenziano "un certo rispetto" per la conservazione delle caratteristiche tipiche delle costruzioni di questo periodo come ad esempio i soffitti in travi travicelli e mezzane. La consistenza del bene è		

	completata da un resede di terreno pertinenziale.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.000,00

Bene N° 5 - Bungalow			
Ubicazione:	Careggine (LU) - via formica		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	150/100
Tipologia immobile:	Bungalow Identificato al catasto Fabbricati - Fg. B/7, Part. 4140, Sub. 19, Categoria F3 - Fg. B/7, Part. 4140, Sub. 21, Categoria F1	Superficie	93,30 mq
Stato conservativo:	I lavori edilizi di costruzione del bene sono terminati circa nel 2010, da tale periodo il manufatto non è mai stato utilizzato quindi non sono state effettuate opere di manutenzione di alcun tipo ma, nonostante ciò, l'immobile sia internamente che esternamente si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Internamente non sono presenti infiltrazioni e/o ammaloramenti dovuti a presenza di umidità, le pareti intonacate sono integre, esternamente i rivestimenti lignei e gli infissi, anch'essi in legno hanno mantenuto inalterate le caratteristiche originarie, al netto dei segni del tempo. Anche la costruzione attigua è inabitata e lo è sempre stata pertanto non sono mai state compiute opere di manutenzione delle aree esterne che in alcuni punti necessitano di interventi specie per quanto riguarda la presenza di erbe/cespugli infestanti. Nel complesso però lo stato di manutenzione/conservazione è buono.		
Descrizione:	Bungalow indipendente, condivide con altra struttura speculare la scala esterna di accesso, sopraelevato rispetto al livello del suolo è adagiato su una cantina -esclusiva- realizzata a "mezza costa", si affaccia principalmente su un ampio spazio adibito a parcheggio pubblico. Le finiture, sia esterne che interne, sono prevalentemente in legno con copertura a due falde con forte pendenza, l'aspetto generale è quello tipico di una baita di montagna. E' costituito da cantina indipendente, ballatoio/terrazza di accesso, ingresso in zona cucina-pranzo, piccolo soggiorno con scala in legno di accesso alla mansarda, disimpegno, bagno e camera; dalla scala posta in soggiorno si accede ad un'ampia mansarda solo parzialmente utilizzabile per le altezze utili disponibili, completa la consistenza un'area pertinenziale esclusiva sviluppata su tre lati del bene la superficie è caratterizzata prevalentemente da terreno in forte pendenza che costituisce di fatto un'area difficilmente utilizzabile se non a fini di semplice giardino decorativo. Come specificato nell'apposita sezione, la realizzazione è avvenuta all'interno di un piano particolareggiato collegato ad un più ampio progetto denominato "Centro residenziale e turistico Parco Turistico alta Garfagnana" che prevedeva la realizzazione di strutture ricettive (di vario tipo) quindi seguendo una normativa in deroga agli standard minimi di abitabilità, i vani hanno quindi dimensioni inferiori alle minime previste normalmente dalle norme igienico sanitarie applicate in edilizia. L'unità in oggetto, come accennato, fa parte di un compendio di circa 15 Bungalow indipendenti, la zona, isolata, è servita da più strade di accesso che collegano l'area ai centri vicini. Il sito posto a circa 1000 m. di altitudine è ubicato in zona boscata priva di servizi essenziali che si trovano nei centri vicini a pochi minuti di auto. Sotto l'aspetto edilizio-urbanistico il manufatto risulta completo ma è funzionalmente privo della parte impiantistica: cablaggi, riscaldamento, ecc. Non risultano definiti gli aspetti tecnico-burocratici relativi alla fine lavori e successiva dichiarazione di abitabilità/agibilità. Quindi possiamo ritenere, indipendentemente dagli aspetti delle conformità che vedremo successivamente, il bene non abitabile.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 5 - BUNGALOW UBICATO A CAREGGINE (LU) - VIA FORMICA

- **ATTO OESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a LUCCA il 21/11/2018

Reg. gen. 17911 - Reg. part. 12640

Formalità a carico della procedura