

TRIBUNALE DI PISA

CANCELLERIA FALLIMENTI E PROCEDURE CONCURSUALI

Perizia del C.T.U. Ing. Zucchelli Barbara, nella procedura

Pontedera, 05/02/2018

Il CTU

Ing. Barbara Zucchelli



Bene N° 10 - Locale commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Casciana Terme Lari (PI) - via Aldo Moro snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1798, Sub. 16, Categoria C1	<b>Superficie</b>	234,28 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in condizioni nuove (mai utilizzato). Si evidenzia che alla data di effettuazione dell'ultimo sopralluogo all'immobile (31/01/2018) risultavano incomplete alcune opere come elencate in seguito ed inoltre si evidenzia che è stata rilevata un'altezza del controsoffitto pari a 2,96 m dal piano del pavimento anziché 3,00 m come previsto per la destinazione d'uso commerciale dell'immobile: - installazione dei sanitari all'interno del bagno; - installazione del controsoffitto all'interno del locale bagno; - fornitura e posa del battiscopa all'interno di tutta l'unità immobiliare; - fornitura e posa delle due porte del bagno; - installazione dell'impianto di estrazione dell'aria nel bagno; - realizzazione dell'impianto termico (sono presenti esclusivamente due unità interne a pompa di calore, ma non è presente alcuna macchina esterna); - realizzazione dell'impianto elettrico (sono presenti esclusivamente i corrugati per il passaggio dei cavi elettrici fino all'unità immobiliare e la scatola del quadro elettrico; l'impianto può essere passato all'interno del controsoffitto del tipo smontabile a quadrotti modulari); - smontaggio del controsoffitto presente e suo rimontaggio più in alto per l'ottenimento dell'altezza interna di 3,00 m. Il tutto è meglio chiarito nella documentazione fotografica che si produce (Allegato n.21).		
<b>Descrizione:</b>	<p>Locale di nuova costruzione ad uso commerciale posto al piano terreno di un maggior fabbricato elevato a tre piani fuori terra, sito in comune di Casciana Terme - Lari, frazione di Lari, località Perignano, via Aldo Moro s.n.c. L'edificio, caratterizzato da uno stile architettonico contemporaneo, è collocato in un'area residenziale di recente formazione posta nella zona nord di Perignano collocata ai margini del centro abitato ed è dotata di opere di urbanizzazione e servizi, con parcheggi pubblici collocati in fregio alla viabilità. L'unità, che attesta l'angolo sud dell'edificio, è libera su tre lati ed è accessibile attraverso resede esclusivo che si sviluppa prevalentemente sul lato sud e loggiato esclusivo che si sviluppa a est, sud ed ovest. Internamente l'immobile risulta composto da un unico ampio locale di circa 158 mq di superficie utile e da un servizio igienico dotato di antibagno. La superficie lorda dell'immobile è pari a 173 mq circa, mentre il loggiato ha una superficie di circa 109 mq e il resede ha una superficie di circa 334 mq. L'immobile è inoltre dotato di accessori e pertinenze condominiali quali il resede posto sui lati nord, est e ovest, dotato di parcheggi sul lato ovest, il loggiato posto al piano terra sul lato est ed il locale tecnico posto nell'angolo sud-ovest. L'ultimo sopralluogo condotto all'immobile risale al 31/01/2018. A quella data l'immobile era finito con l'eccezione di alcune opere che risultavano ancora da completare quali: controsoffitto all'interno del locale bagno, installazione dei sanitari, installazione delle due porte del bagno. Inoltre sia per quanto riguarda l'impianto elettrico che per quanto riguarda l'impianto termico risultano effettuate esclusivamente le predisposizioni con tubazioni corrugate, l'installazione del quadro elettrico e l'installazione di due unità interne a pompa di calore (prive tuttavia di unità esterna); risulta quindi da realizzare la parte preponderante dell'impianto elettrico e dell'impianto termico, mancando l'intera distribuzione impiantistica e qualsiasi componente ad eccezione di quelli sopra menzionati, il tutto come meglio descritto al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti".</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		



<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

<b>Bene N° 13 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casciana Terme Lari (PI) - strada privata traversa di via A. Moro		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	168/1000
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 1641, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	350,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato ai beni in data 31/01/2018 l'area scoperta in oggetto risultava completata con finitura in stabilizzato di cava compattato, come previsto dal progetto del Piano di Lottizzazione. Si evidenzia che nell'area erano anche presenti quattro piante di ulivo, il tutto come si evince dalla documentazione fotografica che si produce in Allegato n.29.		
<b>Descrizione:</b>	Area scoperta di forma rettangolare della superficie di 350 mq circa destinata a parcheggio ubicata a Casciana Terme Lari località Perignano, accessibile da strada privata traversa di via A. Moro. Viene ceduta congiuntamente alla vendita del bene 10 per la quota di 168/1000 del diritto di piena proprietà.		
<b>[REDACTED]</b>			
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 16 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casciana Terme Lari (PI) - via A. Moro, via G. Pascoli, loc. Perignano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	31/100
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 2029, Qualità Seminativo arborato - Fg. 15, Part. 2030, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	128,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato ai beni in data 31/01/2018 le aree scoperte in oggetto risultavano completate con finitura in stabilizzato di cava compattato delimitato con cordoni in calcestruzzo prefabbricati, il tutto come si evince dalla documentazione fotografica che si produce in Allegato n.32.		
<b>Descrizione:</b>	Due aree scoperte di forma rettangolare della superficie di 64 mq ciascuna circa destinate a parcheggio ed ubicate a Casciana Terme Lari località Perignano, accessibili rispettivamente da via A. Moro e da via G. Pascoli. Vengono cedute congiuntamente alla vendita del bene 10 ciascuna per la quota di 31/100 del diritto di piena proprietà.		
<b>[REDACTED]</b>			
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 21 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casciana Terme Lari (PI) - traversa di via G. Pascoli e via A. Moro		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	26/1000



<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 1568, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	85,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato ai beni in data 31/01/2018 l'area scoperta in oggetto risultava ancora da completare, essendo prevista con finitura asfaltata secondo il progetto del Piano di Lottizzazione ed essendo invece attualmente tale area rifinita con ghiaia. Si evidenzia la presenza sull'area in oggetto della fognatura bianca, come previsto dal progetto del Piano di Lottizzazione, essendo presente sul posto un pozzetto della rete fognaria stessa, il tutto come si evince dalla documentazione fotografica che si produce in Allegato n.16.		
<b>Descrizione:</b>	Area scoperta destinata a passaggio pedonale rifinita con ghiaia, costituente il percorso di collegamento tra via Aldo Moro e via Giovanni Pascoli. Viene ceduta congiuntamente alla vendita del bene 10 per la quota di 26/1000 del diritto di piena proprietà.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 22 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casciana Terme Lari (PI) - traversa di via G. Pascoli e via A. Moro		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	26/1000
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 1738, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	176,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'area scoperta in oggetto, prevista con finitura asfaltata secondo il progetto del Piano di Lottizzazione, è effettivamente compiuta. Si evidenzia la presenza sull'area in oggetto della rete fognaria bianca e della segnaletica orizzontale, il tutto come si evince dalla documentazione fotografica che si produce in Allegato n.17.		
<b>Descrizione:</b>	Area scoperta destinata a strada privata carrabile asfaltata, di collegamento tra via Aldo Moro e via Pascoli e di accesso al parcheggio privato posto sul lato ovest dell'edificio ad uso commerciale e direzionale di cui fanno parte alcuni dei beni oggetto di perizia. Viene ceduta congiuntamente alla vendita del bene 10 per la quota di 26/1000 del diritto di piena proprietà.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 4**

---

- **Bene N° 10** - Locale commerciale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Aldo Moro snc  
Locale di nuova costruzione ad uso commerciale posto al piano terreno di un maggior



fabbricato elevato a tre piani fuori terra, sito in comune di Casciana Terme - Lari, frazione di Lari, località Perignano, via Aldo Moro s.n.c. L'edificio, caratterizzato da uno stile architettonico contemporaneo, è collocato in un'area residenziale di recente formazione posta nella zona nord di Perignano collocata ai margini del centro abitato ed è dotata di opere di urbanizzazione e servizi, con parcheggi pubblici collocati in fregio alla viabilità. L'unità, che attesta l'angolo sud dell'edificio, è libera su tre lati ed è accessibile attraverso resede esclusivo che si sviluppa prevalentemente sul lato sud e loggiato esclusivo che si sviluppa a est, sud ed ovest. Internamente l'immobile risulta composto da un unico ampio locale di circa 158 mq di superficie utile e da un servizio igienico dotato di antibagno. La superficie lorda dell'immobile è pari a 173 mq circa, mentre il loggiato ha una superficie di circa 109 mq e il resede ha una superficie di circa 334 mq. L'immobile è inoltre dotato di accessori e pertinenze condominiali quali il resede posto sui lati nord, est e ovest, dotato di parcheggi sul lato ovest, il loggiato posto al piano terra sul lato est ed il locale tecnico posto nell'angolo sud-ovest. L'ultimo sopralluogo condotto all'immobile risale al 31/01/2018. A quella data l'immobile era finito con l'eccezione di alcune opere che risultavano ancora da completare quali: controsoffitto all'interno del locale bagno, installazione dei sanitari, installazione delle due porte del bagno, installazione dell'impianto di estrazione dell'aria nel bagno. Inoltre sia per quanto riguarda l'impianto elettrico che per quanto riguarda l'impianto termico risultano effettuate esclusivamente le predisposizioni con tubazioni corrugate, l'installazione del quadro elettrico e l'installazione di due unità interne a pompa di calore (prive tuttavia di unità esterna); risulta quindi da realizzare la parte preponderante dell'impianto elettrico e dell'impianto termico, mancando l'intera distribuzione impiantistica e qualsiasi componente ad eccezione di quelli sopra menzionati, il tutto come meglio descritto al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1798, Sub. 16, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade, in base al Regolamento Urbanistico vigente, in zona C (area di espansione a prevalente carattere residenziale) che risulta normata dall'art. 21.1.3. delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - strada privata traversa di via A. Moro

Area scoperta di forma rettangolare della superficie di 350 mq circa destinata a parcheggio ubicata a Casciana Terme Lari località Perignano, accessibile da strada privata traversa di via A. Moro. Viene ceduta congiuntamente alla vendita del bene 10 per la quota di 168/1000 del diritto di piena proprietà. Il terreno è rifinito con stabilizzato di cava compattato e sono presenti 4 piante di ulivo. Non sono presenti delimitazioni degli stalli.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 1641, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (168/1000) Destinazione urbanistica: L'area in oggetto ricade, in base al Regolamento Urbanistico vigente, in zona C (area di espansione a prevalente carattere residenziale) che risulta normata dall'art. 21.1.3. delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti. In particolare l'area in oggetto è destinata a parcheggio privato in base al permesso di costruire del fabbricato direzionale (PdC 2008/22).

- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via A. Moro, via G. Pascoli, loc. Perignano

Due aree scoperte di forma rettangolare della superficie di 64 mq ciascuna circa destinate a parcheggio ed ubicate a Casciana Terme Lari località Perignano, accessibili rispettivamente da via A. Moro e da via G. Pascoli. Vengono cedute congiuntamente alla vendita del bene 10 ciascuna per la quota di 31/100 del diritto di piena proprietà. Le due aree sono rifinite con stabilizzato di cava compattato delimitato da cordoni in calcestruzzo di tipo prefabbricato. Non sono presenti delimitazioni degli stalli.



Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 2029, Qualità Seminativo arborato - Fg. 15, Part. 2030, Qualità Seminativo arborato.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (31/100)  
Destinazione urbanistica: Le aree in oggetto ricadono, in base al Regolamento Urbanistico vigente, in zona C (area di espansione a prevalente carattere residenziale) che risulta normata dall'art. 21.1.3. delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti. In particolare le aree in oggetto sono destinate a parcheggio privato in base al permesso di costruire del fabbricato direzionale (PdC 2008/22).

- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - traversa di via G. Pascoli e via A. Moro

Area scoperta destinata a passaggio pedonale rifinita con ghiaia, costituente il percorso di collegamento tra via Aldo Moro e via Giovanni Pascoli. Viene ceduta congiuntamente alla vendita del bene 10 per la quota di 26/1000 del diritto di piena proprietà. Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 1568, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (26/1000)  
Destinazione urbanistica: L'area in oggetto ricade, in base al Regolamento Urbanistico vigente, in zona C (area di espansione a prevalente carattere residenziale) che risulta normata dall'art. 21.1.3. delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti. In particolare l'area in oggetto è destinata a passaggio pedonale privato dal piano di lottizzazione denominato "Perignano" per le cui opere di urbanizzazione è stato rilasciato il Permesso di Costruire n.06/041 del 07/11/2006.

- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - traversa di via G. Pascoli e via A. Moro

Area scoperta destinata a strada privata carrabile asfaltata, di collegamento tra via Aldo Moro e via Pascoli e di accesso al parcheggio privato posto sul lato ovest dell'edificio ad uso commerciale e direzionale di cui fanno parte alcuni dei beni oggetto di perizia. Viene ceduta congiuntamente alla vendita del bene 10 per la quota di 26/1000 del diritto di piena proprietà. Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 1738, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (26/1000)  
Destinazione urbanistica: L'area in oggetto ricade, in base al Regolamento Urbanistico vigente, in zona C (area di espansione a prevalente carattere residenziale) che risulta normata dall'art. 21.1.3. delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti. In particolare l'area in oggetto è destinata a passaggio carrabile privato dal piano di lottizzazione denominato "Perignano" per le cui opere di urbanizzazione è stato rilasciato il Permesso di Costruire n.06/041 del 07/11/2006.

---

 LOTTO 4
 

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Locale commerciale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Aldo Moro snc
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - strada privata traversa di via A. Moro
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via A. Moro, via G. Pascoli, loc. Perignano
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - traversa di via G. Pascoli e via A. Moro
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - traversa di via G. Pascoli e via A. Moro

---

 DESCRIZIONE
 

---

**BENE N° 10 - LOCALE COMMERCIALE UBIcato A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ALDO MORO SNC**


---

Locale di nuova costruzione ad uso commerciale posto al piano terreno di un maggior fabbricato elevato a tre piani fuori terra, sito in comune di Casciana Terme - Lari, frazione di Lari, località Perignano, via Aldo Moro s.n.c.

L'edificio, caratterizzato da uno stile architettonico contemporaneo, è collocato in un'area residenziale di recente formazione posta nella zona nord di Perignano collocata ai margini del centro abitato ed è dotata di opere di urbanizzazione e servizi, con parcheggi pubblici collocati in fregio alla viabilità.

L'unità, che attesta l'angolo sud dell'edificio, è libera su tre lati ed è accessibile attraverso resede esclusivo che si sviluppa prevalentemente sul lato sud e loggiato esclusivo che si sviluppa a est, sud ed ovest. Internamente l'immobile risulta composto da un unico ampio locale di circa 158 mq di superficie utile e da un servizio igienico dotato di antibagno.

La superficie lorda dell'immobile è pari a 173 mq circa, mentre il loggiato ha una superficie di circa 109 mq e il resede ha una superficie di circa 334 mq.

L'immobile è inoltre dotato di accessori e pertinenze condominiali quali il resede posto sui lati nord, est e ovest, dotato di parcheggi sul lato ovest, il loggiato posto al piano terra sul lato est ed il locale tecnico posto nell'angolo sud-ovest. Insieme al bene in oggetto vengono inoltre cedute: la quota di 168/1000 dell'area scoperta destinata a parcheggi privati di cui al bene n.13, la quota di 31/100 delle due aree scoperte destinate a parcheggi privati di cui al bene n.16, la quota di 26/1000 della strada privata pedonale di cui al bene n.21, la quota di 26/1000 della strada privata carrabile di cui al bene n.22.

L'ultimo sopralluogo condotto all'immobile risale al 31/01/2018. A quella data l'immobile era finito con l'eccezione di alcune opere che risultavano ancora da completare quali: controsoffitto all'interno del locale bagno, installazione dei sanitari, installazione delle due porte del bagno, installazione dell'impianto di estrazione dell'aria nel bagno. Inoltre sia per quanto riguarda l'impianto elettrico che per quanto riguarda l'impianto termico risultano effettuate esclusivamente le predisposizioni con tubazioni corrugate, l'installazione del quadro elettrico e l'installazione di due unità interne a pompa di calore (prive tuttavia di unità esterna); risulta quindi da realizzare la parte preponderante dell'impianto elettrico e dell'impianto termico, mancando l'intera distribuzione impiantistica e qualsiasi componente ad eccezione di quelli sopra menzionati, il tutto come meglio descritto al



paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti".

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - STRADA PRIVATA TRAVERSA DI VIA A. MORO**

---

Area scoperta di forma rettangolare della superficie di 350 mq circa destinata a parcheggio ubicata a Casciana Terme Lari località Perignano, accessibile da strada privata traversa di via A. Moro. Viene ceduta congiuntamente alla vendita del bene 10 per la quota di 168/1000 del diritto di piena proprietà.

L'area è rifinita con stabilizzato di cava compattato. Nell'area sono presenti 4 piante di ulivo. Non sono attualmente individuati gli stalli per le auto. Il tutto come visibile dalla documentazione fotografica che si produce (Allegato n.29).

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA A. MORO, VIA G. PASCOLI, LOC. PERIGNANO**

---

Due aree scoperte di forma rettangolare della superficie di 64 mq ciascuna circa destinate a parcheggio ed ubicate a Casciana Terme Lari località Perignano, accessibili rispettivamente da via A. Moro e da via G. Pascoli.

Vengono cedute congiuntamente alla vendita del bene 10 ciascuna per la quota di 31/100 del diritto di piena proprietà.

Le due aree sono rifinite con stabilizzato di cava compattato, delimitato da cordoni in calcestruzzo prefabbricato. Non sono attualmente individuati gli stalli per le auto. Il tutto come visibile dalla documentazione fotografica che si produce (Allegato n.32).

**BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G. PASCOLI E VIA A. MORO**

---

Area scoperta destinata a passaggio pedonale rifinita con ghiaia, costituente il percorso di collegamento tra via Aldo Moro e via Giovanni Pascoli.

Viene ceduta congiuntamente alla vendita del bene 10 per la quota di 26/1000 del diritto di piena proprietà.

**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G. PASCOLI E VIA A. MORO**

---

Area scoperta destinata a strada privata carrabile asfaltata, di collegamento tra via Aldo Moro e via Pascoli e di accesso al parcheggio privato posto sul lato ovest dell'edificio ad uso commerciale e direzionale di cui fanno parte alcuni dei beni oggetto di perizia.

Viene ceduta congiuntamente alla vendita del bene 10 per la quota di 26/1000 del diritto di piena proprietà.

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 10 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ALDO MORO SNC**

---



La scrivente ha provveduto alla produzione della certificazione ipotecaria, che si produce in Allegato n.1.

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - STRADA PRIVATA TRAVERSA DI VIA A. MORO**

---

La scrivente ha provveduto alla produzione della certificazione ipotecaria, che si produce in Allegato n.1.

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA A. MORO, VIA G. PASCOLI, LOC. PERIGNANO**

---

La scrivente ha provveduto alla produzione della certificazione ipotecaria, che si produce in Allegato n.1.

**BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G. PASCOLI E VIA A. MORO**

---

La scrivente ha provveduto alla produzione della certificazione ipotecaria, che si produce in Allegato n.1.

Si precisa che in merito al bene in oggetto l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Livorno ha prodotto una certificazione in cui relativamente alle particelle 1568 e 1738 sono inserite soltanto le formalità che si riferiscono alle quote di comproprietà afferenti le unità immobiliari oggetto del certificato (cioè ancora in carico alla società [REDACTED]).

Non è pertanto possibile rilevare dal certificato quali quote di comproprietà sulle particelle 1568 e 1738 siano state trasferite dalla società [REDACTED] ad altri soggetti.

Pertanto qualora si renda necessario accedere anche a tali informazioni sarà necessario richiedere una integrazione del certificato ipotecario.

**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G. PASCOLI E VIA A. MORO**

---

La scrivente ha provveduto alla produzione della certificazione ipotecaria, che si produce in Allegato n.1.

Si precisa che in merito al bene in oggetto l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Livorno ha prodotto una certificazione in cui relativamente alle particelle 1568 e 1738 sono inserite soltanto le formalità che si riferiscono alle quote di comproprietà afferenti le unità immobiliari oggetto del certificato (cioè ancora in carico alla società [REDACTED]).

Non è pertanto possibile rilevare dal certificato quali quote di comproprietà sulle particelle 1568 e 1738 siano state trasferite dalla società [REDACTED] ad altri soggetti.

Pertanto qualora si renda necessario accedere anche a tali informazioni sarà necessario richiedere una integrazione del certificato ipotecario.

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 10 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ALDO MORO SNC**

---



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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] Proprietà 1/1)

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - STRADA PRIVATA TRAVERSA DI VIA A. MORO**

---

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

- [REDACTED] (Proprietà 589/1000)  
Codice fiscale [REDACTED]  
Partita IVA: [REDACTED]  
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED] ## (Proprietà 320/1000)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
Partita IVA: [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 91/1000)  
Codice fiscale [REDACTED]  
Partita IVA: [REDACTED]  
[REDACTED]

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

- [REDACTED]

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA A. MORO, VIA G. PASCOLI, LOC. PERIGNANO**

---

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



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

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

- [REDACTED] (Proprietà 31/100)

**BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G. PASCOLI E VIA A. MORO**

---

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

- [REDACTED] (Proprietà 125/1000)  
Codice fiscale [REDACTED]  
Partita IVA: [REDACTED]  
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 26/1000)

La proprietà della quota di 125/1000 è stata derivata dalla sottoscritta in maniera indiretta in quanto:

- come specificato a riguardo della certificazione ipotecaria, la stessa è incompleta per quanto riguarda le note relative ai trasferimenti di quota delle particelle 1568 e 1738 a soggetti terzi;
- le visure catastali, che comunque non possono avere una funzione probatoria per quanto riguarda la dimostrazione della proprietà, riportano in carico alla [REDACTED] la quota di 21/1000 della nuda proprietà e la quota di 867/1000 della piena proprietà; si ritiene che tali quote non corrispondano alla situazione reale per quanto riguarda la titolarità;
- la quota di 125/1000 della piena proprietà è stata derivata dal conteggio dei millesimi di proprietà stabiliti per l'intero comparto di lottizzazione; infatti da tale conteggio risulta che spettano 11/1000 in relazione alla proprietà di ciascuna unità immobiliare facente parte del fabbricato residenziale identificato dalla particella 1751 (in merito si ricorda che in capo alla [REDACTED] ci sono tre unità immobiliari, ossia i beni 1,2,3) e che spettano 92/1000 complessivamente per le tre unità immobiliari facenti parte del fabbricato direzionale (beni 10,11,12) ancora in capo alla [REDACTED].

Si rileva pertanto che l'incongruenza rilevata sui dati di visura per quanto riguarda le quote ancora in capo alla [REDACTED] potrebbe derivare da errori di voltura o errori negli atti di trasferimento delle proprietà delle unità immobiliari facenti parte del comparto di lottizzazione vendute dalla [REDACTED] terzi soggetti.

**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G. PASCOLI E VIA A. MORO**

---

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



- [REDACTED] (Proprietà 125/1000)  
Codice fiscale [REDACTED]  
Partita IVA: [REDACTED]  
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 26/1000)

La proprietà della quota di 125/1000 è stata derivata dalla sottoscritta in maniera indiretta in quanto:

- come specificato a riguardo della certificazione ipotecaria, la stessa è incompleta per quanto riguarda le note relative ai trasferimenti di quota delle particelle 1568 e 1738 a soggetti terzi;
- le visure catastali, che comunque non possono avere una funzione probatoria per quanto riguarda la dimostrazione della proprietà, riportano in carico alla [REDACTED] la quota di 21/1000 della nuda proprietà e la quota di 979/1000 della piena proprietà; si ritiene che tali quote non corrispondano alla situazione reale per quanto riguarda la titolarità;
- la quota di 125/1000 della piena proprietà è stata derivata dal conteggio dei millesimi di proprietà stabiliti per l'intero comparto di lottizzazione; infatti da tale conteggio risulta che spettano 11/1000 in relazione alla proprietà di ciascuna unità immobiliare facente parte del fabbricato residenziale identificato dalla particella 1751 (in merito si ricorda che in capo alla [REDACTED] ci sono tre unità immobiliari, ossia i beni 1,2,3) e che spettano 92/1000 complessivamente per le tre unità immobiliari facenti parte del fabbricato direzionale (beni 10,11,12) ancora in capo alla [REDACTED].

Si rileva pertanto che l'incongruenza rilevata sui dati di visura per quanto riguarda le quote ancora in capo alla [REDACTED] potrebbe derivare da errori di voltura o errori negli atti di trasferimento delle proprietà delle unità immobiliari facenti parte del comparto di lottizzazione vendute dalla [REDACTED] a terzi soggetti.

## CONFINI

**BENE N° 10 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ALDO MORO SNC**

Il bene confina ad est con piazza pubblica, a sud con la viabilità di via Aldo Moro, a ovest con resede comune dotato di parcheggi privati a comune tra le varie unità che compongono l'edificio, a nord con vano scala a comune tra le unità poste ai piani primo e secondo e con altro bene della stessa proprietà, salvo se altri.

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - STRADA PRIVATA TRAVERSA DI VIA A. MORO**

Il bene confina con terreno di proprietà [REDACTED] con strada comunale di via Aldo Moro, con strada privata di proprietà [REDACTED] salvo se altri.

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA A. MORO, VIA G. PASCOLI, LOC. PERIGNANO**



Il terreno dei due posti a sud, identificato al F.15 dalla particella 2029, confina con residuo terreno di proprietà [redacted] fabbricato condominiale, viabilità condominiale di via A. Moro, salvo se altri.  
 Il terreno dei due posti a nord, identificato al F.15 dalla particella 2030, confina con residuo terreno di proprietà [redacted], fabbricato condominiale, viabilità condominiale di via G. Pascoli, salvo se altri.

**BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G. PASCOLI E VIA A. MORO**

Il bene confina a nord con viabilità e parcheggio pubblici attestanti via Pascoli, a sud con viabilità e parcheggio pubblici attestanti via Moro, a est con resedi di proprietà [redacted] e con altre proprietà ricadenti in fabbricato condominiale, a ovest con altre proprietà ricadenti in fabbricato condominiale, salvo se altri.

**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G. PASCOLI E VIA A. MORO**

Il bene confina a nord con viabilità e parcheggio pubblici attestanti via Pascoli, a sud con viabilità e parcheggio pubblici attestanti via Moro, a est con resedi di proprietà [redacted] e con altre proprietà ricadenti in fabbricato condominiale, a ovest con parcheggio privato condominiale, salvo se altri.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 10 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ALDO MORO SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	158,00 mq	173,00 mq	1,00	173,00 mq	2,96 m	0
Loggia	109,00 mq	109,00 mq	0,40	43,60 mq	3,60 m	0
resede	334,00 mq	334,00 mq	0,05	17,68 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				234,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				234,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - STRADA PRIVATA TRAVERSA DI VIA A. MORO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno adibito a parcheggio privato	350,00 mq	350,00 mq	1,00	350,00 mq	0,00 m	0



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>350,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>350,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA A. MORO, VIA G. PASCOLI, LOC. PERIGNANO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno adibito a parcheggio privato	64,00 mq	64,00 mq	1,00	64,00 mq	0,00 m	0
terreno adibito a parcheggio privato	64,00 mq	64,00 mq	1,00	64,00 mq	0,00 m	0
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>128,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>128,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G. PASCOLI E VIA A. MORO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	85,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	0,00 m	0
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>85,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>85,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G. PASCOLI E VIA A. MORO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	176,00 mq	176,00 mq	1,00	176,00 mq	0,00 m	0
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>176,00 mq</b>		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	176,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 10 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ALDO MORO SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 16/02/2006	[REDACTED] (proprietà 1/1)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 29, Sub. - Qualità Seminativo arborato Cl.1
Dal 16/02/2006 al 21/04/2006	[REDACTED] (proprietà 1/1)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 29 Qualità Seminativo arborato Cl.1
Dal 21/04/2006 al 13/06/2006	[REDACTED] (proprietà 1/1)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 1531 Qualità Seminativo arborato Cl.1
Dal 13/06/2006 al 18/09/2006	[REDACTED] (proprietà 1/1)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 1531 Qualità Seminativo arborato Cl.1
Dal 18/09/2006 al 09/08/2013	[REDACTED] (proprietà 1/1)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 1562 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1524 Reddito dominicale 11,33 Reddito agrario € 5,12
Dal 09/08/2013 al 16/09/2013	[REDACTED] (proprietà 1/1)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 1798 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 1524
Dal 16/09/2013 al 24/09/2013	[REDACTED] (proprietà 1/1)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 1798 Categoria F
Dal 24/09/2013 al 23/05/2016	[REDACTED] (proprietà 1/1)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 1798, Sub. 3 Categoria F3
Dal 23/05/2016 al 06/07/2017	[REDACTED] (proprietà 1/1)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 1798, Sub. 16 Categoria F4 Superficie catastale 250
Dal 28/11/2017 al 25/01/2018	[REDACTED] (proprietà 1/1)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 1798, Sub. 16 Categoria C1 Cl.3, Cons. 159 Superficie catastale 250 Rendita € 2.143,25



		Piano 0
--	--	---------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.  
Si producono in Allegato n.18 le visure storiche del bene.

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - STRADA PRIVATA  
TRAVERSA DI VIA A. MORO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/01/1977 al 24/04/2006	[REDACTED] # (proprietà 1/2); [REDACTED] (proprietà 1/2) poi 21/03/2005	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 25 Qualità Vigneto Cl.2
Dal 24/04/2006 al 13/06/2006	[REDACTED] ## (proprietà 1/2); [REDACTED] # (proprietà 1/2)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 1537 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 4312 Reddito dominicale 26,5 Reddito agrario € 25,61
Dal 13/06/2006 al 28/02/2007	[REDACTED] # (proprietà 1/1)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 1537 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 4312 Reddito dominicale 26,5 Reddito agrario € 25,61
Dal 28/02/2007 al 29/11/2013	[REDACTED] (proprietà per 1/1)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 1641 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 350 Reddito dominicale 2,15 Reddito agrario € 2,08
Dal 29/11/2013 al 06/08/2014	[REDACTED] (proprietà per 17/25); [REDACTED] # (proprietà per 320/1000)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 1641 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 350 Reddito dominicale 2,15 Reddito agrario € 2,08
Dal 06/08/2014 al 06/07/2017	[REDACTED] (proprietà per 589/1000); [REDACTED] l.## [REDACTED] (proprietà per 320/1000); [REDACTED] [REDACTED] (proprietà per 91/1000).	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 1641 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 350 Reddito dominicale 2,15 Reddito agrario € 2,08

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA A. MORO, VIA G.  
PASCOLI, LOC. PERIGNANO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/01/1977 al 24/04/2006	[REDACTED] # (proprietà 1/2); [REDACTED] (proprietà 1/2) poi ## dal	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 24 Qualità Seminativo arborato



	21/03/2005	Cl.1
Dal 24/04/2006 al 13/06/2006	[REDACTED] (proprietà 1/2); [REDACTED] (proprietà 1/2)	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 15, Part. 1534 Qualità Seminativo arborato Cl.1
Dal 13/06/2006 al 18/09/2006	[REDACTED] (proprietà 1/1)	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 15, Part. 1534 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 4536 Reddito dominicale 33,73 Reddito agrario € 15,23
Dal 18/09/2006 al 12/02/2009	[REDACTED] (proprietà per 1/1)	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 15, Part. 1569 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 2341 Reddito dominicale 17,41 Reddito agrario € 7,86
Dal 12/02/2009 al 28/11/2017	[REDACTED] (proprietà per 1/1);	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 15, Part. 1726 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 991 Reddito dominicale 7,37 Reddito agrario € 3,33
Dal 28/11/2017 al 29/01/2018	[REDACTED] (proprietà per 1/1);	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 15, Part. 2029,2030 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 64 Reddito dominicale 0,48 Reddito agrario € 0,21

**BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G. PASCOLI E VIA A. MORO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/04/1991 al 21/03/2005	[REDACTED] (proprietà 1/2); [REDACTED] (proprietà 1/2)	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 15, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 7460 Reddito dominicale 55,48 Reddito agrario € 25,04
Dal 21/03/2005 al 24/04/2006	[REDACTED]## (proprietà 1/2); [REDACTED] (proprietà 1/2)	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 15, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 7460 Reddito dominicale 55,48 Reddito agrario € 25,04
Dal 24/04/2006 al 13/06/2006	[REDACTED]# (proprietà 1/2); [REDACTED] (proprietà 1/2)	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 15, Part. 1534 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 4536 Reddito dominicale 33,73 Reddito agrario € 15,23



Dal 13/06/2006 al 18/09/2006	[REDACTED] (proprietà 1/1)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 1534 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 4536 Reddito dominicale 33,73 Reddito agrario € 15,23
Dal 18/09/2006 al 30/07/2009	[REDACTED] (proprietà 1/1)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 1568 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 85 Reddito dominicale 0,63 Reddito agrario € 0,29

Nella cronostoria che precede sono riportate tutte le variazioni catastali fino al 30/07/2009. Si evidenzia che successivamente a tale data il bene non ha subito ulteriori variazioni di identificativo o classamento. Il bene ha tuttavia subito modifiche all'intestazione e alla quota intestata a seguito di innumerevoli passaggi con cui la [REDACTED] ha ceduto quote di proprietà del bene a soggetti terzi. Tuttavia come già specificato al paragrafo Titolarità tali quote catastali non corrispondono a quelle reali. Per le variazioni di intestazione catastale si rimanda alle visure storiche catastali dei beni che si producono in Allegato n.36.

**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G. PASCOLI E VIA A. MORO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 16/02/2006	[REDACTED] (proprietà 1/1)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 29 Qualità Seminativo arborato Cl.1
Dal 16/02/2006 al 21/04/2006	[REDACTED] (proprietà 1/1)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 29 Qualità Seminativo arborato Cl.1
Dal 21/04/2006 al 13/06/2006	[REDACTED] (proprietà 1/1)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 1531 Qualità Seminativo arborato Cl.1
Dal 13/06/2006 al 18/09/2006	[REDACTED] (proprietà 1/1)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 1531 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 2313 Reddito dominicale 17,2 Reddito agrario € 7,76
Dal 18/09/2006 al 17/07/2009	[REDACTED] (proprietà 1/1)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 1563 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 261 Reddito dominicale 1,94 Reddito agrario € 0,88
Dal 17/07/2009 al 30/07/2009	[REDACTED] (proprietà 1/1)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 1738 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 176



		Reddito dominicale 1,31 Reddito agrario € 0,59
--	--	---

Nella cronistoria che precede sono riportate tutte le variazioni catastali fino al 30/07/2009. Si evidenzia che successivamente a tale data il bene non ha subito ulteriori variazioni di identificativo o classamento. Il bene ha tuttavia subito modifiche all'intestazione e alla quota intestata a seguito di innumerevoli passaggi con cui la [REDACTED] ha ceduto quote di proprietà del bene a soggetti terzi. Tuttavia come già specificato al paragrafo Titolarità tali quote catastali non corrispondono a quelle reali. Per le variazioni di intestazione catastale si rimanda alle visure storiche catastali dei beni che si producono in Allegato n.37.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 10 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ALDO MORO SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	1798	16		C1	3	159	250	2143,25	0	

#### Corrispondenza catastale

Si producono la planimetria catastale del bene (Allegato n.25), l'elaborato planimetrico relativo al fabbricato (Allegato n.19) e l'elenco subalterni (Allegato n.20).

Da un confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi emerge che l'altezza indicata in planimetria catastale pari a 3,00 m è nello stato di fatto pari a 2,96 m. Poiché l'altezza di 3,00 m è necessaria per la destinazione commerciale del bene, per la regolarizzazione è necessario provvedere allo spostamento in alto del controsoffitto di 4 cm, con costi che sono già considerati nella stima del bene, come riportato al relativo paragrafo.

### BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - STRADA PRIVATA TRAVERSA DI VIA A. MORO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	1641				Vigneto	2	350	2,15	2,08	



**Corrispondenza catastale**

Si evidenzia che la qualità di coltura dichiarata (vigneto) non rispecchia lo stato dei luoghi essendo il terreno adibito a parcheggio auto.

Si producono in Allegato n.30 le visure storiche catastali del bene.

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA A. MORO, VIA G. PASCOLI, LOC. PERIGNANO**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	2029				Seminativo arborato	1	64	0,48	0,21	
15	2030				Seminativo arborato	1	64	0,48	0,21	

**Corrispondenza catastale**

Si evidenzia che la qualità di coltura dichiarata (seminativo arborato) non rispecchia lo stato dei luoghi essendo il terreno rifinito con ghiaia ed adibito a parcheggio auto.

Si producono in Allegato n. 31 le visure storiche dei beni.

**BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G. PASCOLI E VIA A. MORO**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	1568				Seminativo arborato	1	85	0,63	0,29	

**Corrispondenza catastale**

Si evidenzia che la qualità di coltura dichiarata (seminativo arborato) non rispecchia lo stato dei luoghi essendo il terreno adibito a passaggio pedonale ed essendo l'area attualmente rifinita a ghiaia.



**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G. PASCOLI E VIA A. MORO**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	1738				Seminativo arborato	1	176	1,31	0,59	

#### **Corrispondenza catastale**

Si evidenzia che la qualità di coltura dichiarata (seminativo arborato) non rispecchia lo stato dei luoghi essendo il terreno adibito a strada privata ed essendo l'area già rifinita con asfalto.

#### **PRECISAZIONI**

**BENE N° 10 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ALDO MORO SNC**

L'immobile è stato oggetto di un contratto preliminare di vendita stipulato in data 30/01/2014 e trascritto in data 31/01/2014, secondo il quale il bene sarebbe stato trasferito con contratto definitivo da stipulare entro il 31/01/2017 alla società [REDACTED]. Tale promessa vendita è successivamente stata risolta con atto del 07/06/2016, trascritto il 09/05/2017.

Inoltre l'immobile è stato oggetto anche di un contratto preliminare di vendita stipulato in data 09/06/2014 e trascritto in data 18/06/2014, secondo il quale l'immobile sarebbe stato trasferito con contratto definitivo da stipulare entro il 30/11/2014 alla società [REDACTED]. Tale promessa di vendita risulta ad oggi scaduta per trascorso dei termini.

#### **NOTA:**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato a seguito del Piano di Lottizzazione denominato "Perignano" e costituisce il lotto denominato "C" all'interno di tale Piano.

Per la realizzazione della lottizzazione è stata stipulata una convenzione con il comune di Casciana Terme - Lari in data 13/06/2006 (atto notaio [REDACTED] rep. 31083). Dopodiché in data 29/01/2016 tale convenzione è stata modificata (atto del segretario comunale [REDACTED] rep. 15) per revisione dei termini di fine dei lavori delle opere di urbanizzazione e per lo svincolo di parte delle polizze fideiussorie poste a garanzia del completamento delle opere stesse. In particolare tale modifica alla convenzione prevedeva che qualora le opere di urbanizzazione non fossero state terminate e collaudate entro il 31/01/2016 e l'edificio direzionale-commerciale di cui fa parte il bene in oggetto non fosse stato ultimato e dichiarato agibile entro il 15/03/2016 la convenzione stipulata il 13/06/2006 prima citata ed integrata dalle modifiche successive sarebbe stata risolta per inadempimento con responsabilità a carico del soggetto attuatore con conseguente nullità del permesso di costruire non sopravvenuta ma originaria (si veda nota di trascrizione della modifica alla convenzione nel certificato ipotecario speciale riportato in allegato 1, pag. 115).

L'Amministrazione ha poi concesso alle società coinvolte nell'intervento, tra cui quella richiedente il concordato in oggetto, di completare i lavori e gli adempimenti sopra richiamati al fine di consentire il



buon esito della vicenda.

A seguito della presentazione della pratica di fine dei lavori e dell'agibilità del fabbricato, a seguito della Determinazione del Responsabile pro-tempore del Servizio Risorse per le Imprese e il Territorio del comune di Casciana Terme-Lari in data 28.12.2017 n.560, nonché in virtù dell'autorizzazione del Giudice Delegato presso il Tribunale di Pisa in data 30.11.2017, è stato stipulato un atto notarile (atto ai rogiti del Notaio ██████████ del 29/12/2017, rep. 17675, racc. 10813) con cui sono stati cancellati i vincoli previsti dalla convenzione e dalla modifica alla convenzione sopra citata, con l'eccezione del solo vincolo di manutenzione biennale delle opere di urbanizzazione che rimangono in carico al soggetto attuatore, salvo pagamento di un corrispettivo in conformità del piano di manutenzione biennale approvato nel piano attuativo.

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - STRADA PRIVATA  
TRAVERSA DI VIA A. MORO**

---

Il bene viene venduto per la quota di 168/1000 della piena proprietà congiuntamente alla vendita del bene 10.

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA A. MORO, VIA G.  
PASCOLI, LOC. PERIGNANO**

---

Il bene viene venduto per la quota di 31/100 della piena proprietà congiuntamente alla vendita del bene 10.

Non avendo la proprietà fornito indicazioni in merito, tale ripartizione per quote è stata compiuta arbitrariamente dalla scrivente sulla base della proporzione tra le superfici commerciali delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato direzionale ad oggi di proprietà della società ██████████ (beni 10,11,12).

**BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G.  
PASCOLI E VIA A. MORO**

---

Il bene viene venduto per la quota di 26/1000 della piena proprietà congiuntamente alla vendita del bene 10.

**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G.  
PASCOLI E VIA A. MORO**

---

Il bene viene venduto per la quota di 26/1000 della piena proprietà congiuntamente alla vendita del bene 10.

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 10 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ALDO  
MORO SNC**

---

L'immobile è in condizioni nuove (mai utilizzato).

Si evidenzia che alla data di effettuazione dell'ultimo sopralluogo all'immobile (31/01/2018) risultavano incompiute alcune opere come elencate in seguito ed inoltre si evidenzia che è stata rilevata un'altezza del controsoffitto pari a 2,96 m dal piano del pavimento anziché 3,00 m come



previsto per la destinazione d'uso commerciale dell'immobile:

- installazione dei sanitari all'interno del bagno;
- installazione del controsoffitto all'interno del locale bagno;
- installazione dell'impianto di estrazione dell'aria nel bagno;
- fornitura e posa del battiscopa all'interno di tutta l'unità immobiliare;
- fornitura e posa delle due porte del bagno;
- realizzazione dell'impianto termico (sono presenti esclusivamente due unità interne a pompa di calore, ma non è presente alcuna macchina esterna);
- realizzazione dell'impianto elettrico (sono presenti esclusivamente i corrugati per il passaggio dei cavi elettrici fino all'unità immobiliare e la scatola del quadro elettrico; l'impianto può essere passato all'interno del controsoffitto del tipo smontabile a quadrotti modulari);
- smontaggio del controsoffitto presente e suo rimontaggio più in alto per l'ottenimento dell'altezza interna di 3,00 m.

Il tutto è meglio chiarito nella documentazione fotografica che si produce (Allegato n.21).

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - STRADA PRIVATA  
TRAVERSA DI VIA A. MORO**

---

Alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato ai beni in data 31/01/2018 l'area scoperta in oggetto risultava completata con finitura in stabilizzato di cava compattato, come previsto dal progetto del Piano di Lottizzazione. Si evidenzia tuttavia che nell'area erano anche presenti quattro piante di ulivo, il tutto come si evince dalla documentazione fotografica che si produce in Allegato n.29.

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA A. MORO, VIA G.  
PASCOLI, LOC. PERIGNANO**

---

Alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato ai beni in data 31/01/2018 le aree scoperte in oggetto risultavano completate con finitura in stabilizzato di cava compattato delimitato con cordonati in calcestruzzo prefabbricati, il tutto come si evince dalla documentazione fotografica che si produce in Allegato n.32.

**BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G.  
PASCOLI E VIA A. MORO**

---

Alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato ai beni in data 31/01/2018 l'area scoperta in oggetto risultava ancora da completare, essendo prevista con finitura asfaltata secondo il progetto del Piano di Lottizzazione ed essendo invece attualmente tale area rifinita con ghiaia. Si evidenzia la presenza sull'area in oggetto della fognatura bianca, come previsto dal progetto del Piano di Lottizzazione, essendo presente sul posto un pozzetto della rete fognaria stessa, il tutto come si evince dalla documentazione fotografica che si produce in Allegato n.16.

**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G.  
PASCOLI E VIA A. MORO**

---

L'area scoperta in oggetto, prevista con finitura asfaltata secondo il progetto del Piano di Lottizzazione, è effettivamente compiuta. Si evidenzia la presenza sull'area in oggetto della rete fognaria bianca e della segnaletica orizzontale, il tutto come si evince dalla documentazione fotografica



che si produce in Allegato n.17.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 10 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ALDO MORO SNC**

---

Sono beni comuni all'immobile in oggetto il resede posto sui lati nord, est e ovest, dotato di parcheggi sul lato ovest, il loggiato posto al piano terra sul lato est, attualmente identificati al NCEU di Casciana Terme - Lari al F.15 Part. 1798 sub.1 ed il locale tecnico posto nell'angolo sud-ovest identificato al F.15 Part.1798 Sub.17, comune ai sub. 4,16 e 18.

Si evidenzia che alla data dell'ultimo sopralluogo condotto il 31/01/2018 nel locale tecnico a comune mancavano alcune opere di finitura quali il controsoffitto e la porta d'ingresso.

Si rimanda inoltre a quanto specificato al paragrafo successivo relativo alle servitù per i diritti ceduti contestualmente alla presente vendita su strade, passaggi pedonali e parcheggi privati.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 10 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ALDO MORO SNC**

---

In primo luogo si evidenzia la presenza di una servitù attiva a favore del bene come di seguito specificato. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato su un lotto di terreno ricadente nel piano di lottizzazione denominato "Perignano" in zona C su area di espansione a prevalente carattere residenziale. Per la realizzazione del detto piano di lottizzazione è stata stipulata ai rogiti del notaio ██████████ di Ponsacco (rep. 31.083) in data 13/06/2006 apposita convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria consistenti in viabilità, parcheggi ed una piazza. Al quinto luogo di tale convenzione è stabilito che i terreni (all'epoca della convenzione distinti al F.15 part.11e 1524,1525,1527,1529,1530,1532,1533,1535,1536,1539,1542,1545,1548,1550) ceduti al comune come sedi delle opere di urbanizzazione (viabilità, parcheggi, piazza, verde pubblico) venivano asserviti al lotto di terreno su cui è stato realizzato il fabbricato nonché agli ulteriori lotti di terreno risultanti dal piano di lottizzazione per la cessione ai lotti stessi della potenzialità edificatoria, con conseguente inedificabilità futura dei suddetti terreni.

In secondo luogo si evidenzia che alcune delle parti comuni condominiali, con particolare riferimento a tubazioni ed impianti, sono collocate nell'ambito della consistenza immobiliare in oggetto o a distanza inferiore da quella legale da detta consistenza.

In terzo luogo si evidenzia che le due aree scoperte identificate al NCT di Casciana Terme - Lari F.15 Part. 1738 e F.15 Part.1568 (costituenti i beni 22 e 21 di cui alla presente perizia), destinate rispettivamente a strada carrabile (di collegamento tra il parcheggio su via Aldo Moro e il parcheggio su via Giovanni Pascoli) e a passaggio pedonale (di collegamento tra i medesimi parcheggi citati) verranno cedute in proprietà in quota pari a 26/1000 ciascuna congiuntamente alla vendita del bene in oggetto. Le due aree citate saranno vincolate alla loro destinazione di viabilità carrabile e pedonale e non sarà possibile effettuare nessuna costruzione o occupazione con manufatti di qualsiasi genere se non per operazioni di carico/scarico per urgenti necessità e salvo cause di forza maggiore; inoltre l'acquirente sarà obbligato pro-quota per sé e suoi aventi causa a provvedere alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle suddette aree.

In quarto luogo si evidenzia che l'area scoperta identificata al NCT di Casciana Terme - Lari F.15 Part. 1641 e le due aree scoperte identificate al NCT di Casciana Terme - Lari F.15 Part.2029 e 2030, aree rispettivamente costituenti i beni 13 e 16 di cui alla presente relazione, saranno tutte adibite a



parcheggio e cedute in quota pari a 168/1000 ciascuna congiuntamente alla vendita del bene in oggetto.

In quinto luogo è istituito diritto di servitù attiva di passo pedonale e carrabile a carico di strada privata di proprietà [redacted] ed aventi causa identificata al F. 15 Part. 1638, per accesso all'area a parcheggio di cui alla particella 1641 prima citata, come da atto del notaio [redacted] del 10/11/2009 rep. 40151 trascritto a Livorno il 12/11/2009 ai numeri 19290/11121 e da atto del notaio [redacted] del 07/11/2012 rep.37363, trascritto a Livorno il 09/11/2012 ai numeri 15166/10724.

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - STRADA PRIVATA  
TRAVERSA DI VIA A. MORO**

---

Si evidenzia che è istituito diritto di servitù attiva di passo pedonale e carrabile a carico di strada privata di proprietà [redacted] ed aventi causa identificata al F. 15 Part. 1638, a favore del fabbricato direzionale ricomprendente i beni n.10, 11 e 12 di cui alla presente perizia per accesso all'area a parcheggio di cui alla particella 1641 che identifica il bene in oggetto, come da atto del notaio [redacted] del 10/11/2009 rep. 40151 trascritto a Livorno il 12/11/2009 ai numeri 19290/11121 e da atto del notaio [redacted] del 07/11/2012 rep.37363, trascritto a Livorno il 09/11/2012 ai numeri 15166/10724;

si evidenzia inoltre che il terreno in oggetto è destinato a parcheggio a servizio delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio direzionale di cui alla presente perizia ed è pertanto inedificabile.

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA A. MORO, VIA G.  
PASCOLI, LOC. PERIGNANO**

---

Si evidenzia che il terreno in oggetto è destinato a parcheggio a servizio delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio direzionale di cui alla presente perizia ed è pertanto inedificabile.

**BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G.  
PASCOLI E VIA A. MORO**

---

Si evidenzia che l'area scoperta in oggetto è vincolata alla sua destinazione di viabilità pedonale e non sarà possibile effettuare nessuna costruzione o occupazione con manufatti di qualsiasi genere se non per operazioni di carico/scarico per urgenti necessità e salvo cause di forza maggiore; inoltre l'acquirente sarà obbligato (proporzionalmente alla quota acquistata) per sé e suoi aventi causa a provvedere alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'area in oggetto.

**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G.  
PASCOLI E VIA A. MORO**

---

Con atto del notaio [redacted] di Ponsacco del 10/11/2009 è stata costituita servitù di passo pedonale e carrabile gravante sul bene in oggetto a favore dell'allora particella di terreno 1562 del foglio 15, su cui poi a seguito del fusione ha avuto origine la particella 1798 su cui è stato realizzato il fabbricato commerciale-direzionale di cui fanno parte i beni 10,11 e 12 della presente perizia. La servitù consiste nel diritto di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo consentito dallo stato dei luoghi al fine di permettere l'accesso dalla pubblica via Aldo Moro all'edificio direzionale citato e alle unità immobiliari facenti parte di esso.



Si evidenzia inoltre che l'area scoperta che costituisce il bene in oggetto è vincolata alla sua destinazione di viabilità carrabile e non sarà possibile effettuare nessuna costruzione o occupazione con manufatti di qualsiasi genere se non per operazioni di carico/scarico per urgenti necessità e salvo cause di forza maggiore; inoltre l'acquirente sarà obbligato (proporzionalmente alla quota acquistata) per sé e suoi aventi causa a provvedere alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'area in oggetto.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

##### **BENE N° 10 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ALDO MORO SNC**

---

L'edificio di cui fa parte l'immobile, di conformazione particolarmente innovativa ed articolata, come visibile sia a livello planimetrico dagli elaborati di progetto (vedi grafici di cui alla variante finale, riprodotti in Allegato n.22) sia a livello prospettico dalla documentazione fotografica (vedi Allegato n.21) ha struttura a scheletro indipendente in acciaio e tamponamenti formati da ampie vetrate e pannelli dotati di telaio in alluminio e da pareti esterne a cassetta in cartongesso con lastra esterna in cemento Portland e inerti armata con fibra di vetro (sistema "Knauf Aquapanel") e con isolamento interno in lana di roccia. Il fabbricato si eleva a tre piani fuori terra, ha copertura piana a terrazza ed i vari piani sono serviti da un vano scale centrale di forma cilindrica a comune tra le unità poste ai piani primi e secondo.

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto, lo stesso è dotato di pavimentazione in gres porcellanato, pareti interne in cartongesso (fa eccezione esclusivamente il locale bagno realizzato con tramezzi in laterizio), controsoffitto con struttura in alluminio e pannelli a quadrati ispezionabili. Gli infissi esterni sono dotati di telaio in alluminio e vetrata con camera interna.

Nell'immobile non è ancora stato realizzato l'impianto termico, ma è stata effettuata una predisposizione con tubazione corrugata; sono inoltre state predisposte due macchine interne di un impianto a pompa di calore privo però di macchine esterne. E' stata infine realizzata la predisposizione per l'allaccio alla rete gas con tubazione dal contatore ad un punto esterno dell'edificio.

Analogamente non è presente l'impianto elettrico ma è stata predisposta la tubazione corrugata per il passaggio dei cavi elettrici ed è stato installato un quadro elettrico.

Come già specificato l'altezza interna utile attuale rilevata è pari a 2,96 m anziché 3,00 m come richiesto per un locale ad uso commerciale. Si ritiene che tale problematica possa essere risolta con smontaggio e rimontaggio nella corretta posizione del controsoffitto presente.

Il tutto come meglio visibile dalla documentazione fotografica prodotta in Allegato n.21.

##### **BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - STRADA PRIVATA TRAVERSA DI VIA A. MORO**

---

Si produce il Certificato di Destinazione Urbanistica in Allegato n.15.

L'area è rifinita con stabilizzato di ghiaia compattato.

##### **BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA A. MORO, VIA G. PASCOLI, LOC. PERIGNANO**

---

Si produce il Certificato di Destinazione Urbanistica in Allegato n.15.

Le due aree sono rifinite con stabilizzato di ghiaia compattato delimitato da cordonati in calcestruzzo prefabbricati.



**BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G. PASCOLI E VIA A. MORO**

---

Si produce il Certificato di Destinazione Urbanistica in Allegato n.15.

In base agli elaborati allegati al Piano di Lottizzazione l'area scoperta in oggetto avrebbe dovuto essere asfaltata e dotata di rete fognaria bianca. Di fatto alla data dell'ultimo sopralluogo del 31/01/2018 l'area risultava rifinita con ghiaia ed era presente un pozzetto della rete fognaria bianca. Si evidenzia dunque l'assenza degli strati di finitura superiori del pacchetto di pavimentazione in conglomerato bituminoso.

**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G. PASCOLI E VIA A. MORO**

---

Si produce il Certificato di Destinazione Urbanistica in Allegato n.15.

L'area scoperta in oggetto è asfaltata e risulta evidente la presenza della fognatura bianca e della segnaletica orizzontale, il tutto come si evince dalla documentazione fotografica che si produce (Allegato n. 17).

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 10 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ALDO MORO SNC**

---

L'immobile alla data del sopralluogo era libero nella disponibilità della società XXXXXXXXXX

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - STRADA PRIVATA TRAVERSA DI VIA A. MORO**

---

Il terreno in oggetto è libero.

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA A. MORO, VIA G. PASCOLI, LOC. PERIGNANO**

---

Il terreno in oggetto è libero.

**BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G. PASCOLI E VIA A. MORO**

---

Il terreno in oggetto è libero.

**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G. PASCOLI E VIA A. MORO**

---

Il terreno in oggetto è libero.



## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 10 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ALDO MORO SNC**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1996 al 16/02/2006	[REDACTED] proprietario per 1/1 della piena proprietà	titolare al ventennio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-		-	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		-			
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
-					
Dal 16/02/2006 al 13/06/2006	[REDACTED] proprietario per 1/1 della piena proprietà	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/02/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	13/07/2006	15941	9137
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro Pontedera	24/04/2006	39	1087		
Dal 13/06/2006	[REDACTED] proprietario per 1/1 della piena proprietà	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anna Gaudiano	13/06/2006	31083	8886
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	16/06/2006	13970	7901
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 13/06/2006 al 13/06/2006	[REDACTED] proprietario per 1/1 della	accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	piena proprietà	Anna Gaudiano	16/02/2006	31083	8886
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	16/06/2006	13969	7900
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - STRADA PRIVATA TRAVERSA DI VIA A. MORO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/1977 al 21/03/2005	[redacted] proprietario per 1/2 della piena proprietà. [redacted] proprietario per 1/2 della piena proprietà.	<b>denuncia successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 21/03/2005 al 13/06/2006	[redacted] proprietario per 1/2 della piena proprietà; [redacted] proprietario per 1/2 della piena proprietà.	<b>dichiarazione di successione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	21/03/2005				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Livorno	09/08/2005			17668	9054
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pontedera	21/06/2005			43	1066



Dal 13/06/2006 al 29/11/2013	[REDACTED] proprietario per 1/1	Convenzione edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gaudiano Anna	13/06/2006	31083	8886
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	16/06/2006	13968	7899
		Registrazione			
Dal 29/11/2013 al 06/08/2014	[REDACTED] proprietario per 17/25 della piena proprietà; [REDACTED] proprietario per 320/1000 della piena proprietà.	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Calderoni Claudio	29/11/2013	8822	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 06/08/2014 al 06/07/2017	[REDACTED] proprietario per 589/1000 della piena proprietà; [REDACTED] proprietario per 320/1000 della piena proprietà; [REDACTED] proprietario per 91/1000 della piena proprietà.	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Calderoni Claudio	06/08/2014	9239	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA A. MORO, VIA G. PASCOLI, LOC. PERIGNANO**

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 14/01/1977 al 21/03/2005	[REDACTED] proprietario per 1/2 della piena proprietà; [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/2 della piena proprietà.	<b>denuncia successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 21/03/2005 al 13/06/2006	[REDACTED] proprietario per 1/2 della piena proprietà; [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/2 della piena proprietà.	<b>dichiarazione di successione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	21/03/2005				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Livorno	09/08/2005			17668	9054
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pontedera	21/06/2005			43	1066
Dal 13/06/2006	[REDACTED] proprietario per 1/1			<b>Convenzione edilizia</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Gaudiano Anna	13/06/2006	31083	8886
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	16/06/2006	13968	7899
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G. PASCOLI E VIA A. MORO**

Periodo	Proprietà	Atti



Dal 01/01/1996 al 21/03/2005	[redacted] proprietario per 1/2 della piena proprietà; # [redacted] [redacted] proprietario per 1/2 della piena proprietà	titolari al ventennio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 21/03/2005 al 13/06/2006	[redacted] proprietario per 1/2 della piena proprietà; [redacted] [redacted] proprietaria per 1/2 della piena proprietà	dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	21/03/2005				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/2006	[redacted] proprietaria per 1/1 della piena proprietà			compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gaudiano Anna	13/06/2006	31083	8886
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda la continuità delle trascrizioni e la situazione della proprietà si precisa che non è possibile rispondere in quanto la certificazione ipotecaria è incompleta relativamente ai beni individuati dalle particelle 1568 e 1738, visto che nel certificato sono inserite soltanto le formalità che si riferiscono alle quote di comproprietà afferenti le unità immobiliari oggetto del certificato (ossia quelle ancora in carico alla società [redacted]). Non è pertanto possibile rilevare dal certificato quali quote di comproprietà sulle particelle 1568 e 1738 siano state trasferite dalla società [redacted] ad altri soggetti. Pertanto qualora si renda necessario accedere anche a tali informazioni sarà necessario richiedere una integrazione del certificato ipotecario.



Si rimanda inoltre a quanto specificato all'interno del paragrafo sulla titolarità.

**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G. PASCOLI E VIA A. MORO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1996 al 16/02/2006	[REDACTED] proprietaria per 1/1 della piena proprietà	titolare al ventennio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 16/02/2006 al 13/06/2006	[REDACTED] proprietaria per 1/1 della piena proprietà	successione legittima tacitamente accettata con atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	16/02/2006				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/2006	[REDACTED] per 1/1 della piena proprietà			compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gaudiano Anna	13/06/2006	31083	8886
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda la continuità delle trascrizioni e la situazione della proprietà si precisa che non è possibile rispondere in quanto la certificazione ipotecaria è incompleta relativamente ai beni



individuati dalle particelle 1568 e 1738, visto che nel certificato sono inserite soltanto le formalità che si riferiscono alle quote di comproprietà afferenti le unità immobiliari oggetto del certificato (ossia quelle ancora in carico alla società [redacted]). Non è pertanto possibile rilevare dal certificato quali quote di comproprietà sulle particelle 1568 e 1738 siano state trasferite dalla società [redacted] ad altri soggetti. Pertanto qualora si renda necessario accedere anche a tali informazioni sarà necessario richiedere una integrazione del certificato ipotecario. Si rimanda inoltre a quanto specificato all'interno del paragrafo sulla titolarità.

Formalità pregiudizievoli

**BENE N° 10 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ALDO MORO SNC**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno aggiornate al 26/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
 Iscritto a Livorno il 23/03/2009  
 Reg. gen. 4717 - Reg. part. 856  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 2.000.000,00  
 A favore di [redacted]  
 Contro # [redacted]  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 1.000.000,00  
 Rogante: Anna Gaudio  
 Data: 19/03/2009  
 N° repertorio: 34063  
 N° raccolta: 11360  
 Note: seguono n.5 annotazioni
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Livorno il 09/05/2016  
 Reg. gen. 7267 - Reg. part. 1248  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 6.897,61  
 A favore di [redacted]  
 Contro # [redacted]  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 4.897,61

**Annotazioni a iscrizioni**

- **modifica di mutuo fondiario**  
 Iscritto a Livorno il 01/10/2010  
 Reg. gen. 17581 - Reg. part. 3118  
 Quota: 1/1  
 A favore di [redacted]



- Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura
- **modifica patti di mutuo**  
Iscritto a Livorno il 24/05/2013  
Reg. gen. 6959 - Reg. part. 1199  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura
  - **erogazione a saldo**  
Iscritto a Livorno il 11/12/2013  
Reg. gen. 15546 - Reg. part. 2429  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura
  - **restrizione di beni**  
Iscritto a Livorno il 16/12/2013  
Reg. gen. 15683 - Reg. part. 2450  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Note: Previa riduzione dell'importo del mutuo da € 1.000.000 a € 852.000 la banca creditrice ha concesso il consenso alla liberazione degli immobili facenti parte dell'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto consistenti negli allora sub. 12,13,14,15 della part.1798, posti al piano secondo, oggi consistenti in un'unica unità immobiliare identificata dal sub. 19.
  - **restrizione di beni**  
Iscritto a Livorno il 12/08/2014  
Reg. gen. 10537 - Reg. part. 1231  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Note: Liberazione dall'ipoteca dei beni costituiti dai sub. 5,6,7 della part.lla 1798.

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - STRADA PRIVATA  
TRAVERSA DI VIA A. MORO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno aggiornate al 26/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Livorno il 09/05/2016  
Reg. gen. 7267 - Reg. part. 1248  
Quota: 589/1000  
Importo: € 6.897,61



A favore [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 4.897,61

**BENE N° 16** - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA A. MORO, VIA G. PASCOLI, LOC. PERIGNANO

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno aggiornate al 26/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Livorno il 09/05/2016  
Reg. gen. 7267 - Reg. part. 1248  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.897,61  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 4.897,61

**BENE N° 21** - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G. PASCOLI E VIA A. MORO

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno aggiornate al 26/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Livorno il 09/05/2016  
Reg. gen. 7267 - Reg. part. 1248  
Quota: 867/1000  
Importo: € 6.897,61  
A favore [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 4.897,61

**BENE N° 22** - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G. PASCOLI E VIA A. MORO

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno aggiornate al 26/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



**Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Livorno il 09/05/2016  
Reg. gen. 7267 - Reg. part. 1248  
Quota: 867/1000  
Importo: € 6.897,61  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 4.897,61

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 10 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ALDO MORO SNC**

---

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade, in base al Regolamento Urbanistico vigente, in zona C (area di espansione a prevalente carattere residenziale) che risulta normata dall'art. 21.1.3. delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - STRADA PRIVATA TRAVERSA DI VIA A. MORO**

---

L'area in oggetto ricade, in base al Regolamento Urbanistico vigente, in zona C (area di espansione a prevalente carattere residenziale) che risulta normata dall'art. 21.1.3. delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

In particolare l'area in oggetto è destinata a parcheggio privato in base al permesso di costruire del fabbricato direzionale (PdC 2008/22).

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA A. MORO, VIA G. PASCOLI, LOC. PERIGNANO**

---

Le aree in oggetto ricadono, in base al Regolamento Urbanistico vigente, in zona C (area di espansione a prevalente carattere residenziale) che risulta normata dall'art. 21.1.3. delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

In particolare le aree in oggetto sono destinate a parcheggio privato in base al permesso di costruire del fabbricato direzionale (PdC 2008/22).

**BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G. PASCOLI E VIA A. MORO**

---

L'area in oggetto ricade, in base al Regolamento Urbanistico vigente, in zona C (area di espansione a prevalente carattere residenziale) che risulta normata dall'art. 21.1.3. delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

In particolare l'area in oggetto è destinata a passaggio pedonale privato dal piano di lottizzazione denominato "Perignano" per le cui opere di urbanizzazione è stato rilasciato il Permesso di Costruire n.06/041 del 07/11/2006.



**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G. PASCOLI E VIA A. MORO**

---

L'area in oggetto ricade, in base al Regolamento Urbanistico vigente, in zona C (area di espansione a prevalente carattere residenziale) che risulta normata dall'art. 21.1.3. delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

In particolare l'area in oggetto è destinata a passaggio carrabile privato dal piano di lottizzazione denominato "Perignano" per le cui opere di urbanizzazione è stato rilasciato il Permesso di Costruire n.06/041 del 07/11/2006.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 10 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ALDO MORO SNC**

---

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 risulta agibile.

L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato con richiesta di permesso a costruire del 16/07/2008 (pratica edilizia n.2008/22). Il relativo permesso a costruire, n.10/001, è stato rilasciato in data 11/01/2010.

In data 29/05/2015 è stata presentata comunicazione di fine dei lavori parziale per tre unità immobiliari facenti parte dell'edificio poste al piano terreno ed escluse dalla presente procedura.

In data 19/06/2014 è stata presentata istanza di variante in corso d'opera al permesso di costruire originario (pratica edilizia n.2014/05). Il relativo permesso di costruire, n.115/006, è stato rilasciato in data 26/05/2015.

In data 17/05/2016 è stata presentata comunicazione di sospensione dei lavori a far data dal 28/12/2015.

In data 24/11/2017 è stata presentata la pratica edilizia n.2017/115 con variante finale delle opere realizzate.

In data 19/12/2017 e 20/12/2017 sono state depositate la comunicazione di fine dei lavori e agibilità del fabbricato.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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



Lo stato dei luoghi è conforme alla variante finale di cui alla pratica edilizia 2017/115 depositata il 24/11/2017.

Si evidenzia che il controsoffitto presente nell'unità immobiliare è posto ad altezza da terra pari a 2,96 m anziché 3,00 m.

Si evidenzia che l'impianto elettrico deve essere realizzato, essendo presenti esclusivamente alcune predisposizioni con tubazione corrugata e la scatola del quadro elettrico. Deve inoltre essere realizzato l'impianto di estrazione dell'aria nel bagno.

Si evidenzia che l'impianto termico deve essere realizzato, essendo presenti esclusivamente due macchine interne a pompa di calore prive di macchina esterna ed allacciamenti.

Si sottolinea che nella relazione di collaudo acustico finale dell'edificio redatta il 10/11/2017 è stato evidenziato il mancato rispetto dei requisiti acustici passivi ex DPCM 05/12/1997 ed è stata elencata una serie di interventi ritenuti necessari e sufficienti alla resa in conformità dell'opera. Tali interventi sono di seguito elencati:

- posa di un pavimento galleggiante in laminato posato su tappetino (tale intervento è in effetti poi stato effettuato sul solaio di calpestio dell'unità immobiliare posta al piano primo, di cui al bene n.12);
- realizzazione di contropareti in cartongesso con interposto materiale isolante in corrispondenza delle pannellature rifinite esternamente in vetro opaco (anche tale intervento è stato poi effettuato come visibile dalla documentazione fotografica allegata);
- revisione di tutte le superfici finestrate per la verifica della sigillatura dei giunti e la corretta funzionalità delle guarnizioni di tenuta (non è stato possibile verificare se questa operazione sia poi stata effettivamente compiuta);
- coibentazione con materassini fonoisolanti e schiume delle travi perimetrali in acciaio e delle fasce esterne di appoggio dei solai con prolungamento dell'intervento per almeno 1 m al di sopra del controsoffitto (non è stato possibile verificare se questa operazione sia poi stata effettivamente compiuta);
- completa fasciatura con materiale isolante delle tubazioni e degli scarichi (non è stato possibile verificare se questa operazione sia poi stata effettivamente compiuta).

Per quanto riguarda gli interventi di messa in conformità dell'opera dal punto di vista della rispondenza ai requisiti acustici passivi dei quali non è stato possibile verificare l'attuazione, si ipotizza in via cautelativa che tali interventi non siano stati effettuati e che sia dunque necessario effettuarli.

Per i costi di regolarizzazione si rimanda a tutto quanto esplicitato nel paragrafo relativo alla stima.

#### **BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - STRADA PRIVATA TRAVERSA DI VIA A. MORO**

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.

Sul permesso di costruire relativo al fabbricato direzionale, mediante il quale è stata prevista la realizzazione del parcheggio in oggetto, non si ritrovano indicazioni sulla finitura del parcheggio. Il parcheggio è rifinito con stabilizzato di cava compattato. Nell'area sono presenti 4 piante di ulivo. Non sono attualmente individuati gli stalli per le auto. Non essendo state fornite sugli elaborati di progetto indicazioni sulla finitura dell'area, si ritiene che la stessa sia da considerarsi completata.

#### ***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.

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA A. MORO, VIA G. PASCOLI, LOC. PERIGNANO**

---

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.

Sul permesso di costruire relativo al fabbricato direzionale, mediante il quale è stata prevista la realizzazione dei parcheggi in oggetto, non si ritrovano indicazioni sulla finitura delle due aree di cui trattasi.

Le due aree sono rifinite con stabilizzato di cava compattato delimitato da cordoni in calcestruzzo prefabbricati. Non sono attualmente individuati gli stalli per le auto. Non essendo state fornite sugli elaborati di progetto indicazioni sulla finitura dell'area, si ritiene che la stessa sia da considerarsi completata.

***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.

**BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G. PASCOLI E VIA A. MORO**

---

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.

Sulla base del permesso di costruire n.06/041 del 07/11/2006 rilasciato per le opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione denominato "Perignano" l'area scoperta di cui trattasi avrebbe dovuto essere asfaltata, mentre come indicato nel paragrafo relativo allo stato conservativo l'area è attualmente rifinita con ghiaia, essendo ancora mancanti gli strati superiori in conglomerato bituminoso.

***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.

**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G. PASCOLI E VIA A. MORO**

---

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'area risulta conforme a quanto previsto nel Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione denominato "Perignano", rilasciato con il n.06/041 del 07/11/2006.

***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.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 10 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ALDO MORO SNC**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali ad eccezione di quanto segue. Come già specificato al paragrafo relativo alle servitù, si evidenzia che le due aree scoperte identificate al NCT di Casciana Terme - Lari F.15 Part. 1738 e F.15 Part.1568 (costituenti i beni 22 e 21 della presente perizia) destinate rispettivamente a strada carrabile (di collegamento tra il parcheggio su via Aldo Moro e il parcheggio su via Giovanni Pascoli) e a passaggio pedonale (di collegamento tra i medesimi parcheggi citati), verranno cedute in proprietà in quota pari a 26/1000 ciascuna congiuntamente alla vendita del bene in oggetto. Le due aree citate saranno vincolate alla loro destinazione di viabilità carrabile e pedonale e non sarà possibile effettuare nessuna costruzione o occupazione con manufatti di qualsiasi genere se non per operazioni di carico/scarico per urgenti necessità e salvo cause di forza maggiore; inoltre l'acquirente sarà obbligato pro-quota per sé e suoi aventi causa a provvedere alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle suddette aree. Poiché il passaggio pedonale identificato dalla Part. 1568 risulta ad oggi da terminare (alla data dell'ultimo sopralluogo condotto ai beni su tale area era presente una finitura in ghiaia ed era eseguita la fognatura bianca essendo evidente la presenza di un pozzetto, mentre mancavano gli strati di finitura superficiali della pavimentazione, prevista in asfalto) ai fini della stima del bene in oggetto si prevedono costi da sostenere in quota per il completamento di tali opere. Nello specifico si stimano



costi complessivi per le opere di finitura dell'area pari a circa € 6.400, che per la quota di 26/1000 incidono sulla stima del bene per circa € 170,00.

Si evidenzia inoltre che l'area scoperta identificata al NCT di Casciana Terme - Lari F.15 Part. 1641 e le due aree scoperte identificate al NCT di Casciana Terme - Lari F.15 Part.16 2029 e 2030, di cui ai beni 13 e 16 della presente relazione, saranno tutte adibite a parcheggio e cedute in quota pari a 168/1000 ciascuna congiuntamente alla vendita del bene in oggetto. Alla data dell'ultimo sopralluogo condotto tali aree erano rifinite con stabilizzato. Si evidenzia che la futura manutenzione di dette aree spetterà ai futuri acquirenti del bene proporzionalmente alla quota di piena proprietà delle aree acquistata, pari a 168/1000.

---

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - STRADA PRIVATA TRAVERSA DI VIA A. MORO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Poiché l'area a parcheggio in questione verrà ceduta in quota congiuntamente ai beni 10,11 e 12 di cui alla presente perizia, si ritiene che debba essere redatto un regolamento condominiale inerente il condominio costituito dalle unità immobiliari facenti parte dell'edificio direzionale, atto a regolamentare l'uso del parcheggio, la manutenzione ecc..

Si fa presente tuttavia che ad oggi tale regolamento deve ancora essere redatto.

---

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA A. MORO, VIA G. PASCOLI, LOC. PERIGNANO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Poiché le due aree a parcheggio in questione verranno cedute in quota congiuntamente ai beni 10,11 e 12 di cui alla presente perizia, si ritiene che debba essere redatto un regolamento condominiale inerente il condominio costituito dalle unità immobiliari facenti parte dell'edificio direzionale, atto a regolamentare l'uso del parcheggio, la manutenzione ecc..

Si fa presente tuttavia che ad oggi tale regolamento deve ancora essere redatto.

---

**BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G. PASCOLI E VIA A. MORO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già specificato al paragrafo relativo alle Servitù.

---

**BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - TRAVERSA DI VIA G. PASCOLI E VIA A. MORO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già specificato al paragrafo relativo alle Servitù.



- **Bene N° 10** - Locale commerciale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Aldo Moro snc  
 Locale di nuova costruzione ad uso commerciale posto al piano terreno di un maggior fabbricato elevato a tre piani fuori terra, sito in comune di Casciana Terme - Lari, frazione di Lari, località Perignano, via Aldo Moro s.n.c. L'edificio, caratterizzato da uno stile architettonico contemporaneo, è collocato in un'area residenziale di recente formazione posta nella zona nord di Perignano collocata ai margini del centro abitato ed è dotata di opere di urbanizzazione e servizi, con parcheggi pubblici collocati in fregio alla viabilità. L'unità, che attesta l'angolo sud dell'edificio, è libera su tre lati ed è accessibile attraverso resede esclusivo che si sviluppa prevalentemente sul lato sud e loggiato esclusivo che si sviluppa a est, sud ed ovest. Internamente l'immobile risulta composto da un unico ampio locale di circa 158 mq di superficie utile e da un servizio igienico dotato di antibagno. La superficie lorda dell'immobile è pari a 173 mq circa, mentre il loggiato ha una superficie di circa 109 mq e il resede ha una superficie di circa 334 mq. L'immobile è inoltre dotato di accessori e pertinenze condominiali quali il resede posto sui lati nord, est e ovest, dotato di parcheggi sul lato ovest, il loggiato posto al piano terra sul lato est ed il locale tecnico posto nell'angolo sud-ovest. Insieme al bene in oggetto vengono inoltre cedute: la quota di 168/1000 dell'area scoperta destinata a parcheggi privati di cui al bene n.13, la quota di 31/100 delle due aree scoperte destinate a parcheggi privati di cui al bene n.16, la quota di 26/1000 della strada privata pedonale di cui al bene n.21, la quota di 26/1000 della strada privata carrabile di cui al bene n.22.

L'ultimo sopralluogo condotto all'immobile risale al 31/01/2018. A quella data l'immobile era finito con l'eccezione di alcune opere che risultavano ancora da completare quali: controsoffitto all'interno del locale bagno, installazione dei sanitari, installazione delle due porte del bagno, installazione dell'impianto di estrazione dell'aria nel bagno. Inoltre sia per quanto riguarda l'impianto elettrico che per quanto riguarda l'impianto termico risultano effettuate esclusivamente le predisposizioni con tubazioni corrugate, l'installazione del quadro elettrico e l'installazione di due unità interne a pompa di calore (prive tuttavia di unità



esterna); risulta quindi da realizzare la parte preponderante dell'impianto elettrico e dell'impianto termico, mancando l'intera distribuzione impiantistica e qualsiasi componente ad eccezione di quelli sopra menzionati, il tutto come meglio descritto al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1798, Sub. 16, Categoria C1.

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

Valore di stima del bene: € 309.000,00.

Il bene viene stimato nello stato di fatto in cui attualmente si trova con il metodo di stima sintetico-comparativo, mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati durante il sopralluogo ed in considerazione degli attuali valori di mercato della zona in cui è ubicato l'immobile. Quindi il valore finale discende da un'analisi comparativa di beni analoghi presenti sul mercato immobiliare locale, in particolare da pubblicazioni di annunci di vendita presso agenzie immobiliari della zona e da indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Naturalmente il valore così determinato tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre che di fattori che possono determinare un incremento o un deprezzamento del bene, come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene, lo stato di occupazione e la presenza di particolari vincoli edilizi. Si procede comunque con una stima a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate.

Per quanto riguarda il calcolo delle superfici lorde dell'immobile, questo avviene sulla base del rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo. La consistenza del bene è espressa sulla base della superficie commerciale, pari alla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali. Le superfici dei locali sono misurate al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25. Inoltre la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n. 138/98). La superficie commerciale è determinata adottando i criteri dell'estimo, secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuni coefficienti di ragguaglio che sono stati evidenziati nella tabella per la determinazione della consistenza del bene riportata in precedenza.

Premesso ciò, di seguito si riportano in breve i fattori presi in considerazione nel calcolo del valore unitario (€/mq) da applicare alla superficie convenzionale per la determinazione del valore di stima del bene:

- prezzo medio ricorrente (€/mq) per la tipologia e ubicazione del bene esaminato (Comune di Cascina Terme-Lari, zona suburbana - località Perignano, destinazione terziaria, tipologia uffici/negozi), in condizioni "immobile nuovo o ristrutturato": 1.200,00 €/mq;
- fattore di incremento per presenza di pertinenze comuni (resede a comune comprendente un parcheggio, loggiato esterno, locale tecnico): +10,00%;
- fattore di incremento per affaccio su zone di pregio o su opere pubbliche di rilevanza (affaccio diretto, anche a mezzo di resede esclusivo, su piazza pubblica di nuova realizzazione dotata di opere e attrezzature degne di nota, quali spazio giochi per bambini, una fontana, delle aree di sosta con seduta e delle zone a verde): + 15,00%;
- fattore di particolarità per caratteristiche architettoniche dell'edificio (particolare forma e tipologia architettonica dell'edificio, luminosità degli ambienti): + 10,00%;
- fattore di ristrutturazione (per la determinazione di questo fattore da applicare al prezzo al mq e da riferire all'intera superficie dell'immobile si considerano in questo caso gli interventi necessari per il completamento dell'immobile, con particolare riferimento all'installazione dei sanitari all'interno del bagno, alla realizzazione del controsoffitto nel bagno e antibagno, all'installazione del battiscopa in tutta l'unità immobiliare, alla traslazione in alto di 4 cm del controsoffitto esistente per l'ottenimento dell'altezza minima di 3,00 m, all'installazione



dell'impianto termico e di quello elettrico sfruttando le predisposizioni esistenti, all'installazione di due porte a chiusura del bagno e dell'antibagno, alla realizzazione delle opere di completamento dell'isolamento acustico descritte al paragrafo sulla regolarità edilizia): -12,90%.

Con l'applicazione dei fattori sopra elencati il valore unitario di € 1.200,00 €/mq viene incrementato ad € 1.465,16. Il prodotto del valore unitario per la superficie convenzionale determinata in precedenza ed indicata nella tabella di consistenza del bene fornisce un valore complessivo per la piena proprietà del bene pari a € 343.258,66. Da questo valore si detraggono € 170,00 previsti per la quota di 26/1000 sul costo delle opere di finitura del passaggio pedonale di cui al bene 21 così come spiegato al paragrafo relativo agli "Oneri condominiali" e si ottiene così un valore di 343.088,66. Considerando poi la tipologia di vendita (a mezzo di asta), si ritiene necessario effettuare un deprezzamento del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per cui il valore stimato viene abbattuto a € 308.779,79, approssimabile per eccesso ad € 309.000.

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - strada privata traversa di via A. Moro

Area scoperta di forma rettangolare della superficie di 350 mq circa destinata a parcheggio ubicata a Casciana Terme Lari località Perignano, accessibile da strada privata traversa di via A. Moro. Viene ceduta congiuntamente alla vendita del bene 10 per la quota di 168/1000 del diritto di piena proprietà. Il terreno è rifinito con stabilizzato di cava compattato e sono presenti 4 piante di ulivo. Non sono presenti delimitazioni degli stalli.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 1641, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (168/1000)

I diritti di proprietà sul terreno in oggetto, che come detto sarà adibito a parcheggio privato, verranno ceduti per la quota di 168/1000 contestualmente alla vendita del bene n.10.

Trattandosi di un bene che non detiene un proprio valore di mercato se considerato a sé stante, ma essendo tale bene indispensabile per la compiutezza della lottizzazione di cui il fabbricato direzionale in cui è inserito il bene 10 fa parte, si ritiene opportuno stimare il bene in oggetto nell'ambito della stima del bene 10, alla quale si rimanda.

- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via A. Moro, via G. Pascoli, loc. Perignano

Due aree scoperte di forma rettangolare della superficie di 64 mq ciascuna circa destinate a parcheggio ed ubicate a Casciana Terme Lari località Perignano, accessibili rispettivamente da via A. Moro e da via G. Pascoli. Vengono cedute congiuntamente alla vendita del bene 10 ciascuna per la quota di 31/100 del diritto di piena proprietà. Le due aree sono rifinite con stabilizzato di cava compattato delimitato da cordoni in calcestruzzo di tipo porefabbricato. Non sono presenti delimitazioni degli stalli. Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 2029, Qualità Seminativo arborato - Fg. 15, Part. 2030, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (31/100)

I diritti di proprietà sui terreni in oggetto, che come detto saranno adibiti a parcheggio privato, verranno ceduti per la quota di 31/100 contestualmente alla vendita del bene n.10.

Trattandosi di un bene che non detiene un proprio valore di mercato se considerato a sé stante, ma essendo tale bene indispensabile per la compiutezza della lottizzazione di cui il fabbricato direzionale in cui è inserito il bene 10 fa parte, si ritiene opportuno stimare il bene in oggetto nell'ambito della stima del bene 10, alla quale si rimanda.



- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - traversa di via G. Pascoli e via A. Moro

Area scoperta destinata a passaggio pedonale rifinita con ghiaia, costituente il percorso di collegamento tra via Aldo Moro e via Giovanni Pascoli. Viene ceduta congiuntamente alla vendita del bene 10 per la quota di 26/1000 del diritto di piena proprietà.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 1568, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (26/1000)

I diritti di proprietà sul terreno in oggetto, che come detto sarà adibito a passaggio pedonale e sul quale risultano ancora da completare le opere di finitura come già chiarito ai precedenti punti, verranno ceduti per la quota di 26/1000 contestualmente alla vendita del bene n.10.

Trattandosi di un bene che non detiene un proprio valore di mercato se considerato a se stante, ma essendo tale bene indispensabile per la compiutezza della lottizzazione di cui il fabbricato direzionale in cui è inserito il bene 10 fa parte, si ritiene opportuno stimare il bene in oggetto nell'ambito della stima del bene 10, alla quale si rimanda.

- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - traversa di via G. Pascoli e via A. Moro

Area scoperta destinata a strada privata carrabile asfaltata, di collegamento tra via Aldo Moro e via Pascoli e di accesso al parcheggio privato posto sul lato ovest dell'edificio ad uso commerciale e direzionale di cui fanno parte alcuni dei beni oggetto di perizia. Viene ceduta congiuntamente alla vendita del bene 10 per la quota di 26/1000 del diritto di piena proprietà.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 1738, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (26/1000)

I diritti di proprietà sul terreno in oggetto, che come detto sarà adibito a passaggio carrabile verranno ceduti per la quota di 26/1000 contestualmente alla vendita del bene n.10.

Trattandosi di un bene che non detiene un proprio valore di mercato se considerato a se stante, ma essendo tale bene indispensabile per la compiutezza della lottizzazione di cui il fabbricato direzionale in cui è inserito il bene 10 fa parte, si ritiene opportuno stimare il bene in oggetto nell'ambito della stima del bene 10, alla quale si rimanda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 10</b> - Locale commerciale Casciana Terme Lari (PI) - via Aldo Moro snc	234,28 mq	1.465,16 €/mq	€ 343.258,66	100,00	€ 309.000,00
<b>Bene N° 13</b> - Terreno Casciana Terme Lari (PI) - strada privata traversa di via A. Moro	350,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	16,80	€ 0,00
<b>Bene N° 16</b> - Terreno Casciana Terme Lari (PI) - via A. Moro, via G. Pascoli, loc. Perignano	128,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	31,00	€ 0,00
<b>Bene N° 21</b> - Terreno Casciana Terme Lari	85,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	2,60	€ 0,00



Ist. n. 33 dep. 07/02/2018

(PI) - traversa di via G. Pascoli e via A. Moro					
Bene N° 22 - Terreno Casciana Terme Lari (PI) - traversa di via G. Pascoli e via A. Moro	176,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	2,60	€ 0,00
Valore di stima:					€ 309.000,00