
TRIBUNALE DI PISA

Perizia del C.T.U. Ing. Del Punta Alessia, nella procedura 18/2017CP

LOTTO 1 IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI VICOPISANO (PI)



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di Fabbricato industriale ubicato a Vicopisano (PI) - Via Aldo Moro n. 31
- **Bene N° 2** - Porzione di Fabbricato industriale ubicato a Vicopisano (PI) - Via Aldo Moro 31
- **Bene N° 3** - Porzione di Fabbricato industriale ubicato a Vicopisano (PI) - Via Aldo Moro 31
- **Bene N° 4** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Vicopisano (PI) - Via Aldo Moro, 31
- **Bene N° 5** - Corte o resede ubicato a Vicopisano (PI) - Via Aldo Moro n. 31, piano Terra
- **Bene N° 6** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Vicopisano (PI) - Via Aldo Moro, 31
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Vicopisano (PI) - Via Aldo Moro, 31
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Vicopisano (PI) - Via Aldo Moro, 31

DESCRIZIONE

BENE DA N° 1 A N°6 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO N. 31, PIANO TERRA-PRIMO

Fabbricato industriale di due piani fuori terra, con destinazione d'uso commerciale, costituito da locali ad uso:

- magazzino;
- deposito;
- uffici;
- servizi.

In particolare il fabbricato è costituito da:

- Subalterno 7: locale adibito a magazzini/deposito, situato al piano terra, lato sud-ovest del fabbricato, costituito da locali ad uso magazzino, deposito, uffici, spogliatoi, servizi igienici, area riposo, area amministrativa e zona carico/scarico merci;
- Subalterno 8: locale adibito a magazzino, archivio, spedizione, uffici, servizi igienici;
- Subalterno 9: locale adibito a magazzino, archivio, spedizione, uffici, showroom, servizi igienici.

L'immobile ha come pertinenza esclusiva, un resede adibito a viabilità e parcheggi, catastalmente identificato come subalterno 6 e classificato come Bene Comune non Censibile all' immobile. La superficie è stata calcolata sottraendo dall'area totale della particella 253 l'ingombro lordo degli immobili. Infine la proprietà comprende due locali ad uso contatore, catastalmente identificati come part. 253 sub.4 e part. 251 sub.2, in parte asservito Enel.

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 9/01/2018 e 17/01/2018 alla presenza del Sig. [REDACTED]

Non è stato possibile accedere alla particella 251 sub 2, il debitore ha dichiarato di non essere in possesso delle chiavi. Inoltre l'immobile è ubicato all'interno di un altro lotto, proprietà di soggetti terzi.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO, 31

Terreni adiacenti al complesso edilizio,(Part.lle 213,217,218,220,222,224,225,227) situati ai lati est e sud della proprietà, con destinazione urbanistica: "Sistema Insediativo. Insediamenti produttivi. Zona produttiva di riqualificazione (D1)" e "Sistema Funzionale. Servizi ed attrezzature di interesse generale. Verde privato", così come definito da Certificato di destinazione urbanistica n° 2018/004/DU rilasciato dal Comune di Vicopisano in data 06/02/2018 Prot. n. 1696.

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 9/01/2018 e 17/01/2018 alla presenza del Sig. [REDACTED]

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO, 31

Terreni adiacenti al complesso edilizio (Part.lle 214, 226, 228), situati a sud della proprietà, con destinazione urbanistica: "Strada P.R.G.", così come definito da Certificato di destinazione urbanistica n° 2018/004/DU rilasciato dal Comune di Vicopisano in data 06/02/2018 Prot. n. 1696.

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 9/01/2018 e 17/01/2018 alla presenza del Sig. [REDACTED]

TITOLARITÀ

BENE DA N° 1 A N°6 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO N. 31, PIANO TERRA-PRIMO

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

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

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO, 31

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

- [REDACTED] (Proprietà 510/1000)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED] (Proprietà 490/1000)
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 510/1000)

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO, 31

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

- [REDACTED] (Proprietà 510/1000)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED] (Proprietà 490/1000)
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 510/1000)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO N. 31, PIANO TERRA-PRIMO

Il più ampio complesso immobiliare confina a nord con via Provinciale Vicarese, ad est con verde pubblico, a sud con via A. Moro, a ovest con proprietà [REDACTED] salvo se altri.

Il subalterno 7 confina a nord con il subalterno 8, a est con il subalterno 9 e a sud ed ovest con il resede identificato con il subalterno 6, il tutto è proprietà di [REDACTED]

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO 31

Il subalterno 8 confina a ovest e a nord con il resede sub 6, a est con il subalterno 9.

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO 31

Il subalterno 9 confina a nord ed est con il resede sub 6, a ovest con il subalterno 7 e il subalterno 8.

BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO, 31

Il sub. 4 confina a ovest con proprietà [REDACTED] a nord e a est con il resede sub 6.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO N. 31, PIANO TERRA

Il resede confina a nord con la Strada Provinciale Vicarese, a ovest con proprietà [REDACTED] a sud con via Aldo Moro, salvo se altri.

BENE N° 6 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO, 31

La particella 251, sub 2 confina a nord con la particella 251 sub. 23, a sud con la particella 251 sub 3, a est con la particella 253 sub 4, salvo se altri.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO, 31

La particella 213 confina a nord con la particella 251, a est con la particella 217, a sud con la particella 214.

La particella 217 confina ad ovest con la particella 213, a nord con la particella 251, a sud con la

particella 240.

La particella 218 confina ad ovest e a nord con la particella 253, a est con la particella 220.

La particella 220 confina a ovest con la particella 218, a nord con la particella 253, a sud con la particella 243.

La particella 222 confina a nord con la particella 253, a ovest con la particella 220, a sud con le particelle 243 e 226.

La particella 224 confina a ovest con la particella 253, a sud con la particella 226, a est con la particella 227.

La particella 225 confina a nord con la particella 253, a ovest con la particella 222, a sud con la particella 226.

La particella 227 confina a sud con la particella 228, a ovest con la particella 224, a nord con la Strada Provinciale Vicarese.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO, 31

La particella 214 confina a nord con le particelle 251 e 213, a sud con via Aldo Moro, a ovest con la particella 249.

La particella 226 confina a sud con via Aldo Moro, a est con la particella 228 e a nord con le particelle 225, 253 e 224.

La particella 228 confina a sud con via Aldo Moro, a ovest con la particella 226 e a nord con la particella 227.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO N. 31, PIANO TERRA-PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Subalterno 7 - Magazzino	362,24 mq	389,94 mq	1,00	389,94 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				389,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				389,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO 31

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sub.8 - Depositi - Uffici	663,00 mq	1010,00 mq	1,00	1010,00 mq	0,00 m	Terra-Primo
Totale superficie convenzionale:				1010,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	1010,00 mq	
--	-------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO 31

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Subalterno 9 - Magazzini - Uffici - Archivio Showr	1320,00 mq	1410,00 mq	1,00	1410,00 mq	0,00 m	Terra-Primo
Totale superficie convenzionale:				1410,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1410,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO, 31

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sub. 4 - Locale tecnico	3,20 mq	4,10 mq	0,20	0,82 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				0,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO N. 31, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Resede comune	3300,00 mq	3300,00 mq	0,15	495,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				495,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				495,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO, 31

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sub. 2 - Locale tecnico	5,20 mq	7,20 mq	0,20	1,44 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

NOTE AI BENI DA N°1 A N°6:

Il resede, adibito a viabilità, parcheggio e area manovra, è un Bene Comune non Censibile all'intero fabbricato (sub. 7,8,9,4).

La superficie è stata calcolata sottraendo dall'area totale della particella 253 l'ingombro lordo degli immobili.

Non è stato possibile accedere al subalterno 2, particella 251, poichè i proprietari hanno dichiarato di non essere in possesso delle chiavi. Le superfici indicate derivano da misurazioni effettuate sulle planimetrie catastali e su i grafici allegati alle pratiche edilizie.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO, 31

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno part. 213	125,00 mq	125,00 mq	1,00	125,00 mq	0,00 m	
Terreno part. 217	35,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	0,00 m	
Terreno part. 218	40,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	0,00 m	
Terreno part. 220	60,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	0,00 m	
Terreno part. 222	30,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	0,00 m	
Terreno part. 224	205,00 mq	205,00 mq	1,00	205,00 mq	0,00 m	
Terreno part. 225	3,00 mq	3,00 mq	1,00	3,00 mq	0,00 m	
Terreno part. 227	1015,00 mq	1015,00 mq	1,00	1015,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1513,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	1513,00 mq	
--	-------------------	--

Sono state indicate le superfici catastali.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO, 31

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno part. 214	15,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	0,00 m	
Terreno part. 226	7,00 mq	7,00 mq	1,00	7,00 mq	0,00 m	
Terreno part. 228	5,00 mq	5,00 mq	1,00	5,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,00 mq		

Sono state indicate le superfici catastali.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO N. 31, PIANO TERRA-PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/1999 al 03/10/2002	████████████████████ ████████████████████	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 253, Sub. 5 Categoria F3
Dal 03/10/2002 al 08/03/2005	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 253, Sub. 5 Categoria F3
Dal 08/03/2005 al 25/05/2005	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 253, Sub. 7 Categoria C2 Cl.3, Cons. 370mq Rendita € 993,66 Piano T
Dal 25/05/2005 al 09/11/2015	████████████████████ ████████████████████	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 253, Sub. 7 Categoria C2 Cl.3, Cons. 370mq Rendita € 993,66 Piano T

Dal 09/11/2015 al 05/12/2017	[REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 253, Sub. 7 Categoria C2 Cl.3, Cons. 370mq Superficie catastale 380mq Rendita € 993,66 Piano T
------------------------------	--------------------------	--

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO 31

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/1999 al 03/10/2002	[REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 253, Sub. 5 Categoria F3
Dal 03/10/2002 al 08/03/2005	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 253, Sub. 5 Categoria F3
Dal 08/03/2005 al 25/05/2005	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 253, Sub. 8 Categoria D8 Rendita € 6.960,00 Piano T-1
Dal 25/05/2005 al 30/08/2005	[REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 253, Sub. 8 Categoria D8 Rendita € 6.960,00 Piano T-1
Dal 30/08/2005 al 05/12/2017	[REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 253, Sub. 8 Categoria D8 Rendita € 7.400,00 Piano T-1

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO 31

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/1999 al 03/10/2002	[REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 253, Sub. 5 Categoria F3
Dal 03/10/2002 al 08/03/2005	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 253, Sub. 5 Categoria F3
Dal 08/03/2005 al 25/05/2005	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 253, Sub. 9 Categoria D8 Rendita € 9.960,00 Piano T-1
Dal 25/05/2005 al 30/08/2005	[REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 253, Sub. 9 Categoria D8 Rendita € 9.960,00 Piano T-1
Dal 30/08/2005 al 05/12/2017	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 253, Sub. 9

		Categoria D8 Rendita € 10.200,00
--	--	-------------------------------------

BENE N° 4 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBIcata A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO, 31

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/1999 al 27/04/2000		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 253, Sub. 4 Categoria C2, Cons. 5mq Piano T
Dal 27/04/2000 al 03/10/2002		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 253, Sub. 4 Categoria C2, Cons. 7mq Rendita € 15,18 Piano T
Dal 03/10/2002 al 25/05/2005		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 253, Sub. 4 Categoria C2, Cons. 7mq Rendita € 15,18 Piano T
Dal 25/05/2005 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 253, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 7mq Rendita € 15,18 Piano T
Dal 09/11/2015 al 05/12/2017		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 253, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 7mq Superficie catastale 5mq Rendita € 15,18 Piano T

NOTE RELATIVE AI BENI DA N°1 A N°4:

La data 05/12/2017 è riferita alla data di richiesta della visura storica per immobile.

Il fabbricato è stato costituito nel 1999, così come risulta dalle visure storiche:

Costituzione del 07/05/1999 in atti dal 07/05/1999 Registrazione: IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. A01716.1/1999) Riferita al subalterno n.5 la cui soppressione in data 08/03/2005 ha originato e/o variato i seguenti subalterni: 6, 7, 8, 9, protocollo PI0027647 in atti dal 08/03/2005 divisione, ultimazione fabbricato (n.2065.1/2005) .

Si precisa inoltre:

- In data 27/04/2004: Variazione di Toponomastica;
- In data 08/03/2005: Variazione del 08/03/2005 protocollo n. PI0027647 in atti dal 08/03/2005 DIVISIONE, ULTIMAZIONE FABBRICATO 8n.2065.1/2005);
- In data 30/08/2005: Variazione nel classamento;
- In data 18/12/2009: Diversa distribuzione degli spazi interni;
- In data 18/12/2010: Variazione nel classamento.

CATASTO TERRENI – situazione antecedente alla costituzione del fabbricato:

CRONISTORIA PARTICELLA 253:

In data 24/04/1999: Variazione geometrica del 20/04/1999 (n.945.1/1999) e Tipo mappale del 20/04/1999 (n.945.1/1999). La particella da “seminativo arborato” diventa “Ente Urbano”.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 22, Particelle 216, 219, 221, 223.

La soppressione della particella 216 ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 22, Particelle 219, 221, 223, 253.

Si precisa che:

- La particella 216 è stata originata dalla particella 27, semin. arbor. Partita 3081 (impianto meccanografico del 30/05/1975);
- in data 11/01/1997 Frazionamento in atti dal 11/01/1997 (n.77.2/1997), con cui è stata soppressa la particella 27, che ha variato i seguenti immobili: particelle 215, 216, 217, 218.

La soppressione della particella 219 ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 22, Particelle 216, 221, 223, 253.

Si precisa che:

- La particella 219 è stata originata dalla particella 29, semin. arbor. Partita 2074 (impianto meccanografico del 30/05/1975);
- in data 11/01/1997 Frazionamento in atti dal 11/01/1997 (n.77.3/1997), con cui è stata soppressa la particella 29, che ha variato i seguenti immobili: particella 220.

La soppressione della particella 221 ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 22, Particelle 216, 219, 223, 253.

Si precisa che:

- La particella 221 è stata originata dalla particella 30, semin. arbor. Partita 1908 (impianto meccanografico del 30/05/1975);
- in data 11/01/1997 Frazionamento in atti dal 11/01/1997 (n.77.4/1997), con cui è stata soppressa la particella 30, che ha variato i seguenti immobili: particella 222.

La soppressione della particella 223 ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 22, Particelle 216, 219, 221, 253.

Si precisa che:

- La particella 223 è stata originata dalla particella 31, semin. arbor. Partita 2074 (impianto meccanografico del 30/05/1975);
- in data 11/01/1997 Frazionamento in atti dal 11/01/1997 (n.77.4/1997), con cui è stata soppressa la particella 30, che ha variato i seguenti immobili: particelle 224, 225, 226.

Situazione degli intestati riferita a tutte le particelle:

- Dal 11/01/1997: [REDACTED]
- Dal 03/07/1997: [REDACTED]
- Dal 02/10/1998: [REDACTED]

Il Subalterno 6 è un bene comune non censibile, originato e/o variato dalla soppressione del subalterno 5, variazione del 08/03/2005 protocollo PI0027647 in atti dal 08/03/2005 divisione, ultimazione fabbricato (n.2065.1/2005).

BENE N° 6 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO, 31

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/1999 al 01/06/1999	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 251, Sub. 2 Categoria C2, Cons. 5mq Piano T
Dal 01/06/1999 al 03/03/2000	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 251, Sub. 2 Categoria C2, Cons. 5mq Rendita € 10,85 Piano T
Dal 03/03/2000 al 18/04/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 251, Sub. 2 Categoria C2 Superficie catastale 5mq Rendita € 10,85 Piano T
Dal 18/04/2005 al 25/05/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 251, Sub. 2 Categoria C2, Cons. 5mq Rendita € 10,85 Piano T
Dal 25/05/2005 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 251, Sub. 2 Categoria C2, Cons. 5mq Rendita € 10,85 Piano T
Dal 09/11/2015 al 05/12/2017	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 251, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 5mq Superficie catastale 7mq Rendita € 10,85 Piano T

La data 05/12/2017 è riferita alla data di richiesta della visura storica per immobile.

Si precisa inoltre:

- In data 07/05/1999: Variazione del 07/05/1999 Frazionamento e ampliamento (n. A01717.1/1999);
- In data 27/04/2004: Variazione di Toponomastica.

CATASTO TERRENI – situazione antecedente alla costituzione del fabbricato:

CRONISTORIA PARTICELLA 251:

In data 10/08/1998 la particella 251 con variazione geometrica e Tipo mappale in atti dal 10/08/1998 (n.1981.1/1998) da "Qualità Classe - Seminativo arborato" diventa Ente Urbano.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio 22, particella 212 e 215.

La soppressione della particella 215 ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 22, Particelle 28, 212, 251.

Si precisa che:

La particella 215 è stata generata dalla particella 27, semin. arbor.Partita 3081 (impianto meccanografico del 30/05/1975). In data 11/01/1997 Frazionamento in atti dal 11/01/1997 (n.77.2/1997), con cui è stata soppressa la particella 27, che ha variato i seguenti immobili: particelle 216, 217, 218.

La soppressione della particella 212 ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 22, Particelle 28, 215, 251.

La particella 212 è stata generata dalla particella 26, semin. arbor.Partita 3426 (impianto meccanografico del 30/05/1975). In data 11/01/1997 Frazionamento in atti dal 11/01/1997 (n.77.1/1997), con cui è stata soppressa la particella 26, che ha variato i seguenti immobili: particelle 213, 214.

La cronistoria delle particella 216 è stata descritta in precenda.
Le particelle 213, 271, 218 sono descritte in seguito al bene n°7.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO, 31

Particelle 213, 220, 222, 224, 225 e 227

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/1997 al 03/07/1997	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 213, 220, 222, 224, 225, 227 Qualità Seminativo arborato
Dal 03/07/1997 al 03/07/1997	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 213, 220, 222, 224, 225, 227 Qualità Seminativo arborato
Dal 03/07/1997 al 02/10/1998	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 213, 220, 222, 224, 225, 227 Qualità Seminativo arborato
Dal 02/10/1998 al 27/01/1999	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 213, 220, 222, 224, 225, 227 Qualità Seminativo arborato
Dal 27/01/1999 al 03/10/2002	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 213, 220, 222, 224, 225, 227 Qualità Seminativo arborato
Dal 03/10/2002 al 18/07/2003	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 213, 220, 222, 224, 225, 227 Qualità Seminativo arborato
Dal 18/07/2003 al 25/05/2005	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 213, 220, 222, 224, 225, 227 Qualità Seminativo arborato

Dal 25/05/2005 al 15/02/2007	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 213, 220, 222, 224, 225, 227 Qualità Seminativo arborato
Dal 15/02/2007 al 05/12/2017	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 213, 220, 222, 224, 225, 227 Qualità Seminativo arborato

Particella 217

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/1997 al 03/07/1997	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 217 Qualità Seminativo arborato
Dal 03/07/1997 al 03/07/1997	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 217 Qualità Seminativo arborato
Dal 03/07/1997 al 02/10/1998	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 217 Qualità Seminativo arborato
Dal 02/10/1998 al 27/01/1999	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 217 Qualità Seminativo arborato
Dal 27/01/1999 al 03/10/2002	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 217 Qualità Seminativo arborato
Dal 03/10/2002 al 18/07/2003	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 217 Qualità Seminativo arborato
Dal 18/07/2003 al 25/05/2005	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 217 Qualità Seminativo arborato
Dal 25/05/2005 al 15/02/2007	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 217 Qualità Seminativo arborato
Dal 15/02/2007 al 05/12/2017	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 217 Qualità Seminativo arborato

Particella 218

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/1997 al 03/07/1997	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 218 Qualità Seminativo arborato
Dal 03/07/1997 al 03/07/1997	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 218 Qualità Seminativo arborato
Dal 03/07/1997 al 02/10/1998	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 218 Qualità Seminativo arborato
Dal 02/10/1998 al 27/01/1999	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 218 Qualità Seminativo arborato
Dal 27/01/1999 al 03/10/2002	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 218 Qualità Seminativo arborato
Dal 03/10/2002 al 18/07/2003	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 218 Qualità Seminativo arborato
Dal 18/07/2003 al 25/05/2005	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 218 Qualità Seminativo arborato
Dal 25/05/2005 al 15/02/2007	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 218 Qualità Seminativo arborato
Dal 15/02/2007 al 05/12/2017	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 218 Qualità Seminativo arborato

La data 05/12/2017 è riferita alla data di richiesta della visura storica per immobile.

Si precisa inoltre:

- La particella 213 è stata originata dalla particella 26, dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/05/1975.

La particella 26 è stata soppressa con frazionamento del 11/01/1997, in atti dal 11/01/1997 (n. 77.1/1997), variando inoltre i seguenti immobili: Foglio 22 particelle 212, 214.

Con atto pubblico del 02/10/1998 in atti dal 03/11/1998 (n.3602.2/1998) sono inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 22, particelle 214, 217, 218, 220, 222, 224, 225, 226, 227, 228;

- La particella 217 è stata originata dalla particella 27, dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/05/1975.

La particella 27 è stata soppressa con frazionamento del 11/01/1997, in atti dal 11/01/1997 (n.

77.2/1997), variando inoltre i seguenti immobili: Foglio 22 particelle 215, 216, 218.

Con atto pubblico del 02/10/1998 in atti dal 03/11/1998 (n.3602.2/1998) sono inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 22, particelle 213, 214, 218, 220, 222, 224, 225, 226, 227, 228;

- La particella 218 è stata originata dalla particella 27, dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/05/1975.

La particella 27 è stata soppressa con frazionamento del 11/01/1997, in atti dal 11/01/1997 (n. 77.2/1997), variando inoltre i seguenti immobili: Foglio 22 particelle 215, 216, 217.

Con atto pubblico del 02/10/1998 in atti dal 03/11/1998 (n.3602.2/1998) sono inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 22, particelle 213, 214, 217, 220, 222, 224, 225, 226, 227, 228;

- La particella 220 è stata originata dalla particella 29, dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/05/1975.

La particella 29 è stata soppressa con frazionamento del 11/01/1997, in atti dal 11/01/1997 (n. 77.3/1997), variando inoltre i seguenti immobili: Foglio 22 particella 219.

Con atto pubblico del 02/10/1998 in atti dal 03/11/1998 (n.3602.2/1998) sono inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 22, particelle 213, 214, 217, 218, 222, 224, 225, 226, 227, 228;

- La particella 222 è stata originata dalla particella 30, dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/05/1975.

La particella 30 è stata soppressa con frazionamento del 11/01/1997, in atti dal 11/01/1997 (n. 77.4/1997), variando inoltre i seguenti immobili: Foglio 22 particella 221.

Con atto pubblico del 02/10/1998 in atti dal 03/11/1998 (n.3602.2/1998) sono inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 22, particelle 213, 214, 217, 218, 220, 224, 225, 226, 227, 228;

- La particella 224 è stata originata dalla particella 31, dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/05/1975.

La particella 31 è stata soppressa con frazionamento del 11/01/1997, in atti dal 11/01/1997 (n. 77.5/1997), variando inoltre i seguenti immobili: Foglio 22 particelle 223, 225, 226.

Con atto pubblico del 02/10/1998 in atti dal 03/11/1998 (n.3602.2/1998) sono inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 22, particelle 213, 214, 217, 218, 220, 222, 225, 226, 227, 228;

- La particella 225 è stata originata dalla particella 31, dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/05/1975.

La particella 31 è stata soppressa con frazionamento del 11/01/1997, in atti dal 11/01/1997 (n. 77.5/1997), variando inoltre i seguenti immobili: Foglio 22 particelle 223, 224, 226.

Con atto pubblico del 02/10/1998 in atti dal 03/11/1998 (n.3602.2/1998) sono inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 22, particelle 213, 214, 217, 218, 220, 222, 224, 226, 227, 228;

- La particella 227 è stata originata dalla particella 32, dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/05/1975.

La particella 32 è stata soppressa con frazionamento del 11/01/1997, in atti dal 11/01/1997 (n. 77.6/1997), variando inoltre i seguenti immobili: Foglio 22 particella 228.

Con atto pubblico del 02/10/1998 in atti dal 03/11/1998 (n.3602.2/1998) sono inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 22, particelle 213, 214, 217, 218, 220, 222, 224, 225, 226, 228.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO, 31

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/1997 al 03/07/1997	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 214, 226, 228 Qualità Seminativo arborato

		CL1
Dal 03/07/1997 al 03/07/1997	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 214, 226, 228 Qualità Seminativo arborato
Dal 03/07/1997 al 02/10/1998	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 214, 226, 228 Qualità Seminativo arborato
Dal 02/10/1998 al 27/01/1999	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 214, 226, 228 Qualità Seminativo arborato
Dal 27/01/1999 al 03/10/2002	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 214, 226, 228 Qualità Seminativo arborato
Dal 03/10/2002 al 18/07/2003	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 214, 226, 228 Qualità Seminativo arborato
Dal 18/07/2003 al 25/05/2005	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 214, 226, 228 Qualità Seminativo arborato
Dal 25/05/2005 al 15/02/2007	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 214, 226, 228 Qualità Seminativo arborato
Dal 15/02/2007 al 05/12/2017	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 214, 226, 228 Qualità Seminativo arborato

La data 05/12/2017 è riferita alla data di richiesta della visura storica per immobile.

Si precisa inoltre:

- La particella 214 è stata originata dalla particella 26, dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/05/1975.

La particella 26 è stata soppressa con frazionamento del 11/01/1997, in atti dal 11/01/1997 (n. 77.1/1997), variando inoltre i seguenti immobili: Foglio 22 particelle 212, 213.

Con atto pubblico del 02/10/1998 in atti dal 03/11/1998 (n.3602.2/1998) sono inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 22, particelle 213, 217, 218, 220, 222, 224, 225, 226, 227, 228;

- La particella 226 è stata originata dalla particella 31, dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/05/1975.

La particella 31 è stata soppressa con frazionamento del 11/01/1997, in atti dal 11/01/1997 (n. 77.5/1997), variando inoltre i seguenti immobili: Foglio 22 particelle 223, 224, 225.

Con atto pubblico del 02/10/1998 in atti dal 03/11/1998 (n.3602.2/1998) sono inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 22, particelle 213, 214, 217, 218, 220, 222, 224, 225, 227, 228;

- La particella 228 è stata originata dalla particella 32, dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/05/1975.

La particella 32 è stata soppressa con frazionamento del 11/01/1997, in atti dal 11/01/1997 (n. 77.6/1997), variando inoltre i seguenti immobili: Foglio 22 particella 227.

Con atto pubblico del 02/10/1998 in atti dal 03/11/1998 (n.3602.2/1998) sono inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 22, particelle 213, 214, 217, 218, 220, 222, 224, 225, 227.

DATI CATASTALI

BENE DA N° 1 A N°6 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO N. 31, PIANO TERRA-PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	253	7		C2	3	370 mq	380 mq	993,66	Terra	
	22	253	8		D8				7400	T-1	
	22	253	9		D8				10200	T-1	
	22	253	4		C2	2	7 mq	5 mq	15,18	Terra	
	22	251	2		C2	2	5 mq	7 mq	10,85	Terra	
	22	253	6								

Corrispondenza catastale

SUBALTERNO 7 - PARTICELLA 253

Non sussiste la corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in particolare sono state riscontrate le seguenti difformità:

- nel locale, catastalmente definito deposito, situato in corrispondenza della parete ovest, è presente un modulo prefabbricato contenente un servizio igienico con antibagno;
- ancora nel suddetto locale è presente una tramezzatura interna in cartongesso che divide il locale in due ambienti.

Le planimetrie dovranno essere aggiornate in seguito alla regolarizzazione delle opere eseguite senza titolo.

SUBALTERNO 8 - PARTICELLA 253

Non sussiste la corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Le difformità sono meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia".

Le planimetrie dovranno essere aggiornate in seguito alla regolarizzazione delle opere eseguite senza titolo.

SUBALTERNO 9 - PARTICELLA 253

Non sussiste la corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Le difformità sono meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia".

Le planimetrie dovranno essere aggiornate in seguito alla regolarizzazione delle opere eseguite senza titolo.

SUBALTERNO 4 - PARTICELLA 253

Sussiste la corrispondenza fra planimetria catastale e stato dei luoghi.

SUBALTERNO 6 - PARTICELLA 253

Bene comune non censibile

Sussiste la corrispondenza fra elaborato planimetrico e stato dei luoghi.

SUBALTERNO 2 - PARTICELLA 251

Non è stato possibile accedere all'immobile. Il debitore ha dichiarato di non essere in possesso delle chiavi.

Le difformità elencate, per tutti i subalterni, sono meglio descritte in seguito al capitolo "Regolarità edilizia".

Gli immobili risultano regolarmente intestati alla società [REDACTED]

La soppressione del subalterno 5, in data 08/03/2005, ha generato i subalterni 6,7,8,9.

Dall'elenco dei subalterni risultano anche:

- Sub 1: Bene comune non censibile, costituzione del 07/05/1999, in atti dal 07/05/1999 (n.A01716.2/1999), in parte asservito Enel;
- Sub. 2, graffato al Fg. 22, part.251, sub 4, categoria D/1 intestato a terzi;
- Particella 253 Sub. 3, intestato a terzi.

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Vicopisano (PI) - Via Aldo Moro, 31

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
22	213				Seminativo arborato	1	0125	0,81	0,55	
22	217				Seminativo arborato	1	0035	0,23	0,15	
22	218				Seminativo arborato	1	0040	0,26	0,18	
22	220				Seminativo arborato	1	0060	0,39	0,26	
22	222				Seminativo arborato	1	0030	0,19	0,13	
22	224				Seminativo arborato	1	0205	1,33	0,9	
22	225				Seminativo arborato	1	0003	0,02	0,01	

22	227				Seminativo arborato	1	1015	6,58	4,46	
----	-----	--	--	--	---------------------	---	------	------	------	--

Corrispondenza catastale

Sussiste la corrispondenza fra stato dei luoghi e l'estratto di mappa.

La quota di 510/1000 risulta regolarmente intestata alla [REDACTED]

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO, 31

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
22	214				Seminativo arborato	1	0015	0,1	0,07	
22	226				Seminativo arborato	1	0007	0,05	0,03	
22	228				Seminativo arborato	1	0005	0,03	0,02	

Corrispondenza catastale

Sussiste la corrispondenza fra stato dei luoghi e l'estratto di mappa.

La quota di 510/1000 risulta regolarmente intestata alla [REDACTED]

PATTI

BENE DA N° 1 A N°8 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO N. 31, PIANO TERRA-PRIMO

Fascia di rispetto dalla strada provinciale Vicarese: distanza dal confine 20 m.

Gli immobili oggetto di perizia sono inseriti in un Piano di Lottizzazione convenzionato con il Comune di Vicopisano con atto Notaio [REDACTED] in data 27/01/1997, "Convenzione Urbanistica" repertorio 20375, Raccolta 7672, trascritto a Pisa in data 03/02/1997 n. 1172 particolare. All'art. 4 di detto atto è riportato: "[REDACTED] per esigenze di carattere collettivo e a suo sindacabile giudizio, il Comune di riserva di prorogare il passaggio di proprietà e la controparte promette irrevocabilmente di cedere a titolo gratuito, in tutto o in parte, le precisate opere di urbanizzazione primaria (strada, impianti e servizi) fino ad avvenuto collaudo di tutte le opere previste dalla presente convenzione. Il passaggio di proprietà delle strade, degli impianti e dei servizi trasferirà a carico del Comune anche gli oneri di

manutenzione ordinaria e straordinaria. Fino a quando ciò non sia avvenuto, il lottizzante si obbliga ad assicurare a proprie cura e spese la manutenzione sia ordinaria che straordinaria degli impianti e servizi di cui sopra...”.

I terreni oggetto di cessione sono catastalmente rappresentati dalle particelle 213, 217, 218, 220, 222, 224, 225, 227, proprietà della [REDACTED] per la quota di 510/1000, sono destinate ad aree da attrezzarsi per parcheggi e da destinare a verde, e le particelle 214, 226, 228 (quota di proprietà 510/1000) da adibire a viabilità di P.R.G..

Tutte le suddette aree dovevano essere cedute all'amministrazione comunale.

Ad oggi le particelle suddette sono intestate alla [REDACTED] e non sono state cedute al Comune di Vicopisano.

Si precisa che i terreni sono esterni alla recinzione del fabbricato.

STATO CONSERVATIVO

BENE DA N° 1 A N°6 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO N. 31, PIANO TERRA-PRIMO

L'immobile verte in un normale stato conservativo. Risultano mancanti alcuni elementi di finitura degli infissi esterni del primo piano.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO, 31

Le particelle sul lato sud, in corrispondenza di via Aldo Moro risultano in parte pavimentate e in parte adibite a verde con aiuole.

I terreni ad est presentano un camminamento pedonale pavimentato e in parte sono adibiti a verde, cos' come previsto dal piano di lottizzazione.

Si precisa che i terreni sono esterni alla recinzione del fabbricato.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO, 31

I terreni sono in parte pavimentati ed adibiti a parcheggio e in parte sistemati a verde con aiuole, così come previsto dal piano di lottizzazione.

Si precisa che i terreni sono esterni alla recinzione del fabbricato.

PARTI COMUNI

BENE DA N° 1 A N°6 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO N. 31, PIANO TERRA-PRIMO

Risultano come parti comuni al fabbricato industriale il subalterno 1, il subalterno 2 ,in parte asserviti Enel e il subalterno 6, adibito a viabilità e parcheggi. La particella 253 sub. 2 è unita con la particella 251 sub. 4, proprietà di terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE DA N° 1 A N°6 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO N. 31, PIANO TERRA-PRIMO

La porzione del fabbricato adibito a cabina elettrica, è asservito in parte all'Enel, "come da atto di asservimento per elettrodotto e permuta autenticato da me Notaio in data 25 maggio - 1 giugno 1999, repertorio n° 82839-82881, registrato a Pontedera il 21 giugno 1999 n°117, trascritto in Pisa il 1 luglio 1999 numeri da 7109 a 7113 particolare. Per le parti comuni, il manufatto in parte asservito all'Enel, foglio 22, particella 253, sub 1, bene comune non censibile, e particella 253 sub. 2 unita con la particella 251 sub.4, bene comune non censibile."

Risulta bene comune all'intero fabbricato anche il resede particella 253 subalterno 6.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE DA N° 1 A N°6 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO N. 31, PIANO TERRA-PRIMO

Il capannone ha struttura portante in cemento armato, i tamponamenti esterni sono pannelli prefabbricati in calcestruzzo, sulla facciata nord sono presenti pareti trasparenti realizzate con infisso in alluminio verniciato. Le tamponature interne sono sia laterizio che in cartongesso.

Nei bagni e negli spogliatoi sono presenti rivestimenti con piastrelle in gres. A seconda della destinazione d'uso del locale la pavimentazione presente è di tipo industriale, in gres o parquet. Le tramezzature interne sono intonacate, esternamente i pannelli prefabbricati sono al grezzo.

Gli infissi interni sono in legno, sono presenti porte REI.

Le scale hanno struttura portante in acciaio e pedata in legno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idro-termo-sanitario, antincendio, telefonico. E' presente anche un impianto di condizionamento con fancoil ed unità esterna. Gli impianti risultavano funzionanti, ma non è stato possibile verificarne la corretta realizzazione perché non visibili se non per modeste porzioni.

I locali adibiti a cabine elettriche sono realizzate con bozze prefabbricate.

Il resede esterno è recintato e dotato di due ingressi carrabili con cancelli automatici e due ingressi pedonali, la pavimentazione è in parte realizzata con autobloccante e in parte con asfalto, sono presenti aiuole a verde.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE DA N° 1 A N°6 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO N. 31, PIANO TERRA-PRIMO

L'immobile risulta occupato dalla società debitrice, che al momento del sopralluogo svolgeva attività lavorativa.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO, 31

Libero

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO, 31

Libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE DA N° 1 A N°8 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO N. 31, PIANO TERRA-PRIMO, TERRENI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/1997 al 02/10/1998	[REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	03/07/1997	80237	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 02/10/1998 al 25/05/2005	[REDACTED]	Atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]	02/10/1998			81854	9479
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. di Pisa	19/10/1998				10104
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/05/2005	[REDACTED]			Trasferimento di proprietà di immobile a seguito dell'esercizio di opzione di riscatto anticipato	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	25/05/2005	90720	12929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pisa			7056
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di perizia:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile acquistato dalla società [REDACTED] in data 02/10/1998, "consisteva in un appezzamento di terreno edificabile sito in Vicopisano, località Lugnano, zona Piana di Noce, della complessiva superficie catastale di mq 6.470, o quanti siano, distinto al Catasto Terreni di detto Comune nel foglio 22 dalle particelle 216-219-221-223, oltre annessi, inserito in un piano di lottizzazione convenzionato con il Comune di Vicopisano con atto Notaio [REDACTED] in data 23 gennaio 1997, registrato a Pontedera il 3 febbraio 1997 al n°274, trascritto in Pisa in pari data al n°1172 particolare."

Dalle ricerche effettuate risulta anche il seguente atto: "Scrittura privata con sottoscrizione autenticata - Permuta", rogante [REDACTED] in data 01/06/1999, Numero di repertorio: 82881/9856, trascritto a Pisa in data 01/07/1999, al numero 11270 generale, 7113 particolare. Detto atto ha come oggetto la permuta dei locali adibiti a cabina elettrica, in particolare:

- Foglio 22, particella 253, subalterno 3;

- Foglio 22, particella 251, subalterno 2, oggi di proprietà del debitore, poiché acquistato con atto del 25/05/2005 in elenco atti.

Si precisa che in data 3 ottobre 2002, con atto ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Siena, repertorio n. 19205, raccolta n. 6731, registrato a Siena il 7 ottobre 2002, la società [REDACTED], si è fusa per incorporazione nella [REDACTED] con decorrenza dal 14 ottobre 2002. L'atto di fusione è stato iscritto presso il Registro delle imprese di Prato in data 9 ottobre 2002 e presso il Registro delle imprese di Siena in data 11 ottobre 2002.

Dal 11/01/1997 al 03/07/1997 le particelle 216-219-221-223 risultavano di proprietà della società [REDACTED] derivanti da FRAZIONAMENTO del 11/01/1997 in atti dal 11/01/1997 Registrazione : (n.77.4/1997)

Dal 14/10/1988 al 11/01/1997 la proprietà risultava già della società [REDACTED] ma essendo precedente al frazionamento il terreno era distinto al Catasto Terreni di detto Comune nel foglio 22 dalle particelle 27 (da cui deriva la 216), 29 (da cui deriva la 219), 30 (da cui deriva la 221) e 31 (da cui deriva la 223).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE DA N° 1 A N°6 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO N. 31, PIANO TERRA-PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 26/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pisa il 03/12/2007
Reg. gen. 28548 - Reg. part. 7327
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 2.000.000,00

Rogante: [REDACTED]
N° repertorio: 93152
N° raccolta: 14328

Trascrizioni

- **Decreto di ammissione concordato preventivo**

Trascritto a Pisa il 23/01/2018
Reg. gen. 1333 - Reg. part. 937
Quota: 1/1 Unità negoziale n.1
Quota: 510/1000 Unità negoziale n.2

A favore di Massa dei creditori del concordato preventivo [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Il Decreto di ammissione concordato preventivo comprende "Unità negoziali 2":

- Unità Negoziale n. 1:
 - o Catasto fabbricati del Comune di Cascina, Foglio 43, Particella 758, subalterni 2, 3, 5, 9, 10, 11, 24,, 25, 26, 29, 30, 31, 39, 41, 43, 47 e 50;
 - o Catasto fabbricati del Comune di Vicopisano, Foglio 22, Particella 251, subalterno e e Foglio 22, Particella 253, subalterni 4, 7, 8, e 9.
- Unità Negoziale n.2:
 - o Catasto terreni del Comune di Vicopisano, Foglio 22, Particelle 213, 214, 217, 218, 220, 222, 224, 225, 226, 227 e 228.

Certificato Ipotecario Speciale n.ro PI 35332 anno 2018 rilasciato da Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa - Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO, 31

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 26/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto di ammissione concordato preventivo**

Trascritto a Pisa il 23/01/2018
Reg. gen. 1333 - Reg. part. 937
A favore di Massa dei creditori del concordato preventivo [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Il Decreto di ammissione concordato preventivo comprende "Unità negoziali 2":

- Unità Negoziale n. 1:
 - o Catasto fabbricati del Comune di Cascina, Foglio 43, Particella 758, subalterni 2, 3, 5, 9, 10, 11, 24,, 25, 26, 29, 30, 31, 39, 41, 43, 47 e 50;

- Catasto fabbricati del Comune di Vicopisano, Foglio 22, Particella 251, subalterno e e Foglio 22, Particella 253, subalterni 4, 7, 8, e 9.
- Unità Negoziale n.2:
 - Catasto terreni del Comune di Vicopisano, Foglio 22, Particelle 213, 214, 217, 218, 220, 222, 224, 225, 226, 227 e 228.

Certificato Ipotecario Speciale n.ro PI 35332 anno 2018 rilasciato da Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa - Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO, 31

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 26/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto di ammissione concordato preventivo**

Trascritto a Pisa il 23/01/2018

Reg. gen. 1333 - Reg. part. 937

Quota: 1/1 Unità negoziale n.1

Quota: 510/1000 Unità negoziale n.2

A favore di Massa dei creditori del concordato preventivo [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Il Decreto di ammissione concordato preventivo comprende "Unità negoziali 2":

- Unità Negoziale n. 1:
 - Catasto fabbricati del Comune di Cascina, Foglio 43, Particella 758, subalterni 2, 3, 5, 9, 10, 11, 24,, 25, 26, 29, 30, 31, 39, 41, 43, 47 e 50;
 - Catasto fabbricati del Comune di Vicopisano, Foglio 22, Particella 251, subalterno e e Foglio 22, Particella 253, subalterni 4, 7, 8, e 9.
- Unità Negoziale n.2:
 - Catasto terreni del Comune di Vicopisano, Foglio 22, Particelle 213, 214, 217, 218, 220, 222, 224, 225, 226, 227 e 228.

Certificato Ipotecario Speciale n.ro PI 35332 anno 2018 rilasciato da Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa - Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE DA N° 1 A N° 6 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO N. 31, PIANO TERRA-PRIMO

L'area su cui è edificato il complesso immobiliare ricade "Insediamenti produttivi - Zona produttiva di riqualificazione (D1) (Art. 27 N.T.A.), così come indicato nella "Tavola n. 5 U.T.O.E. n.3 Lugnano - Cucigliana", del Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Vicopisano.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO, 31

La destinazione urbanistica è certificata da "Certificato di destinazione urbanistica" ai sensi dell'art. 30 c. 2 del T.U. n.380 del 6/6/2011, rilasciato dal Comune di Vicopisano in data 06/02/2018 n° 2018/004/DU, Prot. n. 1696.

Dal vigente Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di C.C. n. 25 del 07/03/2008 e successive varianti risulta:

- C.T. Fg. 22, Mappale 213, 217, 218, 220, 222, 225: "Sistema insediativo. Insediamenti produttivi. Zona di riqualificazione (D1);
- C.T. Fg. 22, Mappale 214, 226, 228: "Strada di P.R.G.";
- C.T. Fg. 22, Mappale 224, 227: "Sistema funzionale. Servizi ed attrezzature di interesse generale. Verde privato."

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO, 31

La destinazione urbanistica è certificata da "Certificato di destinazione urbanistica" ai sensi dell'art. 30 c. 2 del T.U. n.380 del 6/6/2011, rilasciato dal Comune di Vicopisano in data 06/02/2018 n° 2018/004/DU, Prot. n. 1696.

Dal vigente Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di C.C. n. 25 del 07/03/2008 e successive varianti risulta:

- C.T. Fg. 22, Mappale 213, 217, 218, 220, 222, 225: "Sistema insediativo. Insediamenti produttivi. Zona di riqualificazione (D1);
- C.T. Fg. 22, Mappale 214, 226, 228: "Strada di P.R.G.";
- C.T. Fg. 22, Mappale 224, 227: "Sistema funzionale. Servizi ed attrezzature di interesse generale. Verde privato."

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE DA N° 1 A N° 6 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO N. 31, PIANO TERRA-PRIMO

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

L'immobile è stato oggetto di successive modifiche, che hanno interessato l'intero complesso immobiliare o singole porzioni dello stesso, in forza alle seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Vicopisano:

1. Concessione Edilizia n.51/1998 - Pratica 8912/1997, rilasciata data 26/03/1998.
2. Concessione Edilizia n. 157/1998, pratica n°9090/1998 del 01/10/1998, "variante alla C.E. n.51/1998";
3. Concessione Edilizia n. 69/2000 del 19/05/2000, "Variante alla C.E. 157/1998" pratica edilizia n° 82DC/99, richiesta di variante ai sensi dell'art. 15 L.47/85;
4. DIA 50-IA/2000 prot. n° 8944 del 14/07/2000 per "cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale all'ingrosso, senza esecuzione di opere edilizie";
5. DIA 46-IA/2001 prot. 6979 del 1/06/2001 per "cambio destinazione d'uso da artigianale a

commerciale";

6. DIA 144-IA/2009 prot. n. 11942 del 21/07/2009 per opere interne "modifica delle partizioni interne per realizzazione di spogliatoi per le maestranze". Fine lavori prot. 14232 del 15/09/09;

7. DIA 196-IA/2010 pro. 20110 del 17/12/2010 per opere interne "modifica delle partizioni interne per la realizzazione di un ufficio e per separazione dello show-room". Fine lavori prot. 2621 del 15/02/2011

8. DIA 86-IA/2011 prot. 8086 del 20/05/2011 per opere interne "modifica delle partizioni interne per realizzazione di un ufficio". Fine lavori prot. 953 del 14/06/2011;

9. Attività edilizia libera 61/2012 prot. 14370 del 19/10/2012 per "partizioni interne, installazione di cellula WC prefabbricata ed adeguamento impianti, per realizzazione di deposito medicinali per uso umano", relativa al subalterno n. 7;

10. Attività edilizia libera 80/2014 prot. 12933 del 16/10/2014 per "straordinaria manutenzione della copertura".

I locali adibita a cabina elettrica posti nell'angolo sud-ovest del resede sono stati realizzati in forza alla concessione edilizia n. 138/1998 del 03/09/1998, pratica edilizia n. 9135.

In data 02/03/2000 è stata presentata, presso il competente ufficio del Comune di Vicopisano, domanda di permesso di Abitabilità o d'uso relativa all'immobile sub. 7,8,9. Non risulta presso gli archivi del Comune di Vicopisano il certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il CTU premette che la quasi totalità degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sono privi delle quote interne, per cui il CTU, per confrontare quanto rilevato allo stato dei luoghi con quanto in atti, ha dovuto misurare, con scalimetro, le tavole riprodotte dagli originali presenti negli archivi comunali.

Negli elaborati grafici allegati alle diverse concessioni sono indicate altezze diverse per i medesimi locali, pur non essendo mai state eseguite opere che hanno modificato i solai dell'immobile, ancora in alcuni elaborati le altezze esterne risultano inferiori rispetto a quelle interne.

Esiste la corrispondenza fra la suddivisione, la ripartizione degli ambienti interni e la destinazione d'uso dei locali, ma le misure interne rilevate allo stato dei luoghi, differiscono, rispetto a quelle indicate negli elaborati grafici, o misurate sugli stessi con scalimetro, oltre le tolleranze consentite per legge.

Allo stato dei luoghi, in alcuni locali è presente il controsoffitto, per cui non è stato possibile verificare l'effettiva altezza degli ambienti.

In particolare risultano le seguenti difformità:

IMMOBILE:

Allo stato dei luoghi sono presenti le seguenti difformità:

1. In corrispondenza dei due ingressi posti sul lato nord del fabbricato, dai quali si accede ai subalterni 8 e 9, sono state realizzate, con struttura in alluminio e vetro, due atri di ingresso, sul lato esterno dell'edificio;
2. Sono presenti pensiline a protezione delle porte di ingresso;
3. La parete vetrata al piano terra, in corrispondenza della facciata nord ha posizione diversa rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici, ovvero non è allineata al lato interno del pilastro, ma è posizionata circa in mezzeria del pilastro.

SUBALTERNO 7:

Allo stato dei luoghi, rispetto a quanto in atti, risultano le seguenti difformità:

4. E' stata chiusa la porta interna sul lato nord del magazzino, porta che metteva in comunicazione quest'ultimo con il deposito del subalterno 8;
5. esiste corrispondenza fra la suddivisione organizzativa degli spazi interni, ma le dimensioni dei singoli locali differiscono, rispetto a quanto rilevato dal CTU, oltre le tolleranze consentite per legge.

SUBALTERNO 8 PIANO TERRA:

Nel locale deposito, lato nord, sono state riscontrate le seguenti difformità:

6. Con lastre in cartongesso è stato creato un vanoscala a chiusura della rampa esistente;
7. Con lastre in cartongesso è stato ricavato un ripostiglio nel sottoscala;
8. Allo stato dei luoghi è presente una porta nella tramezzatura interna compresa fra il subalterno 8 e il subalterno 9;
9. In corrispondenza della facciata nord, realizzata con vetrata continua, è presente una porta di ingresso, ottenuta rendendo apribile un modulo in vetro rappresentato come fisso;
10. Nel locale deposito, attraverso infissi rimovibili sono stati realizzati locali ad uso ufficio;
11. E' stata chiusa la porta interna sul lato nord del magazzino. N.B.: già descritto al punto n. 3 SUBALTERNO 7.

SUBALTERNO 8 PIANO PRIMO:

12. Allo stato dei luoghi è presente una porta nella tramezzatura interna compresa fra il subalterno 8 e il subalterno 9. mette in comunicazione due uffici;
13. In corrispondenza dell'ufficio posto sulla facciata nord, vicino ai bagni, allo stato dei luoghi, è stata modificata la posizione della porta di accesso;
14. Allo stato dei luoghi è presente un infisso interno fra il corridoio e l'antibagno. Negli elaborati grafici sono rappresentate le spallette della porta, ma manca l'infisso interno.

SUBALTERNO 9 PIANO TERRA:

15. Allo stato dei luoghi è stata tamponata la porta interna del locale archivio situato all'interno del deposito e che metteva in comunicazione i due ambienti sopradetti;
16. Allo stato dei luoghi la cellula prefabbricata dei bagni e l'adiacente ufficio, posti sul lato sud del fabbricato, hanno posizione diversa rispetto a quella indicata negli elaborati grafici. La cellula prefabbricata dei bagni è allineata al pilastro e non addossata alla tamponatura che divide subalterno 9 e 7;
17. Allo stato dei luoghi l'ufficio posto a sud del locale magazzino ha forma diversa rispetto a quanto rappresentato, in particolare è stato smussato l'angolo della parete est.

SUBALTERNO 9 PIANO PRIMO:

18. Allo stato dei luoghi è stata modificata la posizione della porta interna dell'ufficio piccolo, posto al centro del lato nord del fabbricato.

La difformità indicata al punto n.1 non può essere sanata secondo i termini di legge, poiché comporta un aumento della volumetria del fabbricato (la superficie coperta sarebbe rispettata), inoltre l'ingresso in corrispondenza del sub.8 non rispetta la fascia di rispetto stradale di 20m dalla strada provinciale Vicarese.

La difformità indicata al punto n.8 non può essere sanata poiché gli uffici sono privi di areazione diretta.

Per le difformità descritte ai punti 1 e 8 è necessario ripristinare lo stato originario dei luoghi, con un costo complessivo di euro 5.000,00.

Le altre difformità, possono essere sanate ai sensi del quadro normativo vigente, con un costo complessivo tra spese tecniche e sanzioni, pari a euro 6.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE DA N° 1 A N°6 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA ALDO MORO N. 31, PIANO TERRA-PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

Pisa, li 28/05/2018

Il C.T.U.
Ing. Del Punta Alessia

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il CTU ha ritenuto necessaria la formazione di n.14 Lotti, poiché i beni oggetto di perizia sono ubicati in comuni e provincie diverse, ovvero Vicopisano (PI), Cascina (PI), Fiano Romano (RM) e Ravenna (RA). Inoltre gli immobili ubicati nel comune di Cascina hanno destinazione d'uso diversa e sono immobili fra loro indipendenti pur essendo parte di maggior fabbricato.

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

LOTTO 1

- **Bene da N° 1° N° 6** - Fabbricato industriale ubicato a Vicopisano (PI) - Via Aldo Moro n. 31.
Fabbricato industriale di due piani fuori terra, con destinazione d'uso commerciale, costituito da locali ad uso: - magazzino; - deposito; - uffici; - servizi.
In particolare il fabbricato industriale è costituito da:
 - Subalterno 7: locale adibito a magazzini/deposito, situato al piano terra, lato sud-ovest del fabbricato ed è costituito da locali ad uso magazzino, deposito, uffici, spogliatoi, servizi igienici, area riposo, area amministrativa e zona scarico merci;
 - Subalterno 8: locale adibito a magazzino, archivio, spedizione, uffici, servizi igienici;
 - Subalterno 9: locale adibito a magazzino, archivio, spedizione, uffici, showroom, servizi igienici.L'immobile ha come pertinenza esclusiva, un resede adibito a viabilità e parcheggi, catastalmente identificato come subalterno 6 e classificato come Bene Comune non Censibile all' immobile. La superficie del resede è stata calcolata sottraendo dall'area totale della particella 253 l'ingombro lordo degli immobili.
Infine la proprietà comprende due locali ad uso contatore, catastalmente identificati come part. 253 sub.4 e part. 251 sub.2.
Identificato al catasto Fabbricati
 - Fg. 22, Part. 253, Sub. 7, Categoria C2
 - Fg. 22, Part. 253, Sub. 8, Categoria D8
 - Fg. 22, Part. 253, Sub. 9, Categoria D8
 - Fg. 22, Part. 253, Sub. 4, Categoria C2
 - Fg. 22, Part. 251, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 22, Part. 253, Sub. 6, Categoria COL'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.811.120,00
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Vicopisano (PI) - Via Aldo Moro, 31
Terreni adiacenti al complesso edilizio,(Part.lla 213,217,218,220,222,224,225,227) situati ai lati est e sud della proprietà, con destinazione urbanistica: "Sistema Insediativo. Insediamenti produttivi. Zona produttiva di riqualificazione (D1)" e "Sistema Funzionale. Servizi ed attrezzature di interesse generale. Verde privato", così come definito da Certificato di destinazione urbanistica n° 2018/004/DU rilasciato dal Comune di Vicopisano in data 06/02/2018 Prot. n. 1696.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 213, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 217, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 218, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 220, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 222, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 224, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 225, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part.

227, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (510/1000)

Valore di stima del bene: € 1.388,93

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Vicopisano (PI) - Via Aldo Moro, 31
Terreni addicenti al complesso edilizio (Part.lla 214, 226, 228), situati ai lati est e sud della proprietà, con destinazione urbanistica: "Strada P.R.G.", così come definito da Certificato di destinazione urbanistica n° 2018/004/DU rilasciato dal Comune di Vicopisano in data 06/02/2018 Prot. n. 1696.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 214, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 226, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 228, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (510/1000)
Valore di stima del bene: € 275,40

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Vicopisano (PI) - Via Aldo Moro n. 31, piano Terra-Primo	389,94 mq	850,00 €/mq	€ 331.449,00	100,00	€ 331.449,00
Bene N° 2 - Fabbricato industriale Vicopisano (PI) - Via Aldo Moro 31	1010,00 mq	850,00 €/mq	€ 858.500,00	100,00	€ 858.500,00
Bene N° 3 - Fabbricato industriale Vicopisano (PI) - Via Aldo Moro 31	1410,00 mq	850,00 €/mq	€ 1.198.500,00	100,00	€ 1.198.500,00
Bene N° 4 - Locale caldaia, cabina elettrica Vicopisano (PI) - Via Aldo Moro, 31	0,82 mq	850,00 €/mq	€ 697,00	100,00	€ 697,00
Bene N° 5 - Corte o resede Vicopisano (PI) - Via Aldo Moro n. 31, piano Terra	495,00 mq	850,00 €/mq	€ 420.750,00	100,00	€ 420.750,00
Bene N° 6 - Locale caldaia, cabina elettrica Vicopisano (PI) - Via Aldo Moro, 31	1,44 mq	850,00 €/mq	€ 1.224,00	100,00	€ 1.224,00
Bene N° 7 - Terreno Vicopisano (PI) - Via Aldo Moro, 31	1513,00 mq	1,80 €/mq	€ 2.723,40	51,00	€ 1.388,93
Bene N° 8 - Terreno Vicopisano (PI) - Via	27,00 mq	20,00 €/mq	€ 540,00	51,00	€ 275,40

Aldo Moro, 31						
					Valore di stima:	€ 2.812.784,33

Valore di stima: € 2.812.784,33

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 2.250.227,46

Valore finale di stima a base d'asta: € 2.239.230,00 arrotondato

La stima è eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate la superficie dei singoli vani, la loro disposizione, nonché l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione. I valori di stima e di riferimento sono quelli degli immobiliari di zona, raffrontati anche con i Borsini Immobiliari della FIMAA Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari, e con le "quotazioni Agenzia del Territorio" rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame. Le quotazioni in esame sono state valutate ponderando i dati ufficiali relativi al Borsino immobiliare FIMAA 2012 e le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate relativi al secondo semestre del 2017 e il Borsino Immobiliare (maggio 2018), togliendo eventuali valori anomali e ottenendo i seguenti valori medi di mercato.

Comune di Vicopisano (PI)

COMMERCIALE/CAPANNONI = 850,00 euro/mq.

Tipologia edilizia "industriale" e destinazione d'uso commerciale.

Per quanto riguarda i terreni sono state prese in considerazione le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate relative ai valori agricoli medi, annualità 2014, ultimo dato pubblicato per la zona di ubicazione dei terreni oggetto di perizia e una perizia di stima redatta nel 2017 a cura dell'ufficio tecnico del Comune di Vicopisano per la valutazione di terreni analoghi a quelli oggetto di perizia.

Sono stati ottenuti i seguenti valori di mercato:

i seguenti valori medi di mercato:

Terreni demaniali con destinazione urbanistica "strada di P.R.G.= 20,00 euro/mq.

Terreni con destinazione urbanistica "Sistema insediativo. Insediamenti produttivi. Zona produttiva di riqualificazione": = 1,80 euro/mq.

Per la determinazione del valore finale è stato detratto il 20% dovuto all'assenza di garanzia del bene venduto e per l'assenza di alcune dichiarazioni di conformità degli impianti, oltre alla detrazione delle spese per sanare e/o demolire le difformità riscontrate, complessivamente pari da euro 11.000,00.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene da N° 1 a N°6** - Fabbricato industriale ubicato a Vicopisano (PI) - Via Aldo Moro n. 31, piano Terra-Primo
Fabbricato industriale di due piani fuori terra, con destinazione d'uso commerciale, costituito da locali ad uso: - magazzino; - deposito; - uffici; - servizi. In particolare il fabbricato industriale è costituito da: - Subalterno 7: locale adibito a magazzini/deposito, situato al piano terra, lato sud-ovest del fabbricato ed è costituito da locali ad uso magazzino, deposito, uffici, spogliatoi, servizi igienici, area riposo, area amministrativa e zona scarico merci; - Subalterno 8: locale adibito a magazzino, archivio, spedizione, uffici, servizi igienici; - Subalterno 9: locale adibito a magazzino, archivio, spedizione, uffici, showroom, servizi igienici. L'immobile ha come pertinenza esclusiva, un resede adibito a viabilità e parcheggi, catastalmente identificato come subalterno 6 e classificato come Bene Comune non Censibile all'immobile (sub. 7,8,9, 4). La superficie è stata calcolata sottraendo dall'area totale della particella 253 l'ingombro lordo degli immobili. Infine la proprietà comprende due locali ad uso contatore, catastalmente identificati come part. 253 sub.4 e part. 251 sub.2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 253, Sub. 7, Categoria C2 - Fg. 22, Part. 253, Sub. 8, Categoria D8 - Fg. 22, Part. 253, Sub. 9, Categoria D8 - Fg. 22, Part. 253, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 22, Part. 251, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 22, Part. 253, Sub. 6, Categoria CO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui è edificato il complesso immobiliare ricade "Insediamenti produttivi - Zona produttiva di riqualificazione (D1) (Art. 27 N.T.A.), così come indicato nella "Tavola n. 5 U.T.O.E. n.3 Lugnano - Cucigliana", del Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Vicopisano.
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Vicopisano (PI) - Via Aldo Moro, 31
Terreni addicenti al complesso edilizio,(Part.lle 213,217,218,220,222,224,225,227) situati ai lati est e sud della proprietà, con destinazione urbanistica: "Sistema Insediativo. Insediamenti produttivi. Zona produttiva di riqualificazione (D1)" e "Sistema Funzionale. Servizi ed attrezzature di interesse generale. Verde privato", così come definito da Certificato di destinazione urbanistica n° 2018/004/DU rilasciato dal Comune di Vicopisano in data 06/02/2018 Prot. n. 1696.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 213, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 217, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 218, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 220, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 222, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 224, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 225, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 227, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (510/1000)
Destinazione urbanistica: La destinazione urbanistica è certificata da "Certificato di destinazione urbanistica" ai sensi dell'art. 30 c. 2 del T.U. n.380 del 6/6/2011, rilasciato dal Comune di Vicopisano in data 06/02/2018 n° 2018/004/DU, Prot. n. 1696. Dal vigente Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di C.C. n. 25 del 07/03/2008 e successive varianti risulta: - C.T. Fg. 22, Mappale 213, 217, 218, 220, 222, 225: "Sistema insediativo. Insediamenti produttivi. Zona di riqualificazione (D1); - C.T. Fg. 22, Mappale 214, 226, 228: "Strada di P.R.G."; - C.T. Fg. 22, Mappale 224, 227: "Sistema funzionale. Servizi ed attrezzature di interesse generale. Verde privato."

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Vicopisano (PI) - Via Aldo Moro, 31
Terreni addicenti al complesso edilizio (Part.lla 214, 226, 228), situati ai lati est e sud della proprietà, con destinazione urbanistica: "Strada P.R.G.", così come definito da Certificato di destinazione urbanistica n° 2018/004/DU rilasciato dal Comune di Vicopisano in data 06/02/2018 Prot. n. 1696.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 214, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 226, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 228, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (510/1000)
Destinazione urbanistica: La destinazione urbanistica è certificata da "Certificato di destinazione urbanistica" ai sensi dell'art. 30 c. 2 del T.U. n.380 del 6/6/2011, rilasciato dal Comune di Vicopisano in data 06/02/2018 n° 2018/004/DU, Prot. n. 1696. Dal vigente Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di C.C. n. 25 del 07/03/2008 e successive varianti risulta: - C.T. Fg. 22, Mappale 213, 217, 218, 220, 222, 225: "Sistema insediativo. Insediamenti produttivi. Zona di riqualificazione (D1); - C.T. Fg. 22, Mappale 214, 226, 228: "Strada di P.R.G."; - C.T. Fg. 22, Mappale 224, 227: "Sistema funzionale. Servizi ed attrezzature di interesse generale. Verde privato."

Prezzo finale di stima a base d'asta: € 2.239.230,00 arrotondato

SCHEMA RIASSUNTIVO PROCEDURA 18/2017

LOTTO 1 - PREZZO FINALE DI STIMA BASE D'ASTA: € 2.239.230,00

IMMOBILE UBICATO IN COMUNE DI VICOPISANO (PI)

Bene N° 1 a N° 6 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Vicopisano (PI) - Via Aldo Moro n. 31, piano Terra-Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 253, Sub. 7, Categoria C2 - Fg. 22, Part. 253, Sub. 8, Categoria D8 - Fg. 22, Part. 253, Sub. 9, Categoria D8 - Fg. 22, Part. 253, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 22, Part. 251, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 22, Part. 253, Sub. 6, Categoria CO	Superficie	Bene 1: 389,94 mq Bene 2: 1010,00 mq Bene 3: 1410,00 mq Bene 4: 0,82 mq Bene 5: 495,00 mq Bene 6: 1,44 mq
Stato conservativo:	L'immobile verte in un normale stato conservativo. Risultano mancanti alcuni elementi di finitura degli infissi esterni del primo piano.		
Descrizione:	Fabbricato industriale di due piani fuori terra, con destinazione d'uso commerciale, costituito da locali ad uso: - magazzino; - deposito; - uffici; - servizi. In particolare il fabbricato industriale è costituito da: - Subalterno 7: locale adibito a magazzini/deposito, situato al piano terra, lato sud-ovest del fabbricato ed è costituito da locali ad uso magazzino, deposito, uffici, spogliatoi, servizi igienici, area riposo, area amministrativa e zona scarico merci; - Subalterno 8: locale adibito a magazzino, archivio, spedizione, uffici, servizi igienici; - Subalterno 9: locale adibito a magazzino, archivio, spedizione, uffici, showroom, servizi igienici. L'immobile ha come pertinenza esclusiva, un resede adibito a viabilità e parcheggi, catastalmente identificato come subalterno 6 e classificato come Bene Comune non Censibile all'immobile (sub. 7,8,9, 4). La superficie è stata calcolata sottraendo dall'area totale della particella 253 l'ingombro lordo degli immobili. Infine la proprietà comprende due locali ad uso contatore, catastalmente identificati come part. 253 sub.4 e part. 251 sub.2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Vicopisano (PI) - Via Aldo Moro, 31		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	510/1000
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 213, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 217, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 218, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 220, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 222, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 224, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 225, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 227, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1513,00 mq
Stato conservativo:	Le particelle sul lato sud, in corrispondenza di via Aldo Moro risultano in parte pavimentate e in parte adibite a verde con aiuole. I terreni ad est risultano incolti e inutilizzati.		
Descrizione:	Terreni addicenti al complesso edilizio,(Part.ile 213,217,218,220,222,224,225,227) situati ai lati est e sud della proprietà, con destinazione urbanistica: "Sistema Insediativo. Insediamenti produttivi. Zona produttiva di riqualificazione (D1)" e "Sistema Funzionale. Servizi ed attrezzature di interesse generale. Verde privato", così come definito da Certificato di destinazione urbanistica n° 2018/004/DU rilasciato dal		

	Comune di Vicopisano in data 06/02/2018 Prot. n. 1696.
Vendita soggetta a IVA:	NO

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Vicopisano (PI) - Via Aldo Moro, 31		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	510/1000
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 214, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 226, Qualità Seminativo arborato - Fg. 22, Part. 228, Qualità Seminativo arborato	Superficie	27,00 mq
Stato conservativo:	Ad oggi i terreni risultano incolti e non utilizzati.		
Descrizione:	Terreni addicenti al complesso edilizio (Part.lle 214, 226, 228), situati ai lati est e sud della proprietà, con destinazione urbanistica: "Strada P.R.G.", così come definito da Certificato di destinazione urbanistica n° 2018/004/DU rilasciato dal Comune di Vicopisano in data 06/02/2018 Prot. n. 1696.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		