

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

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

promossa da

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

contro

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



## INCARICO

---

All'udienza del 20/10/2017, la sottoscritta Ing. D'Elia Annalisa, con studio in Via Della Pura, 3 - 56123 - Pisa (PI), email [ing.annalisadelia@alice.it](mailto:ing.annalisadelia@alice.it), PEC [annalisa.delia@ingpec.eu](mailto:annalisa.delia@ingpec.eu), Tel. 050 552225, Fax 050 552225, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/10/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

### Precisazioni

\*\*La comunicazione rituale iniziale relativa all'inizio delle operazioni peritali e alla data del sopralluogo è stata inviata il 14/11/17 a (all. n.19):

- [redacted] Srl in liquidazione (esecutata) in persona del liquidatore e legale rappresentante Sig. [redacted] a mezzo due racc.te R1 con prova di consegna inviate all'indirizzo di notifica del pignoramento (una presso la sede legale della Società, ricevuta in data 16/11/17 e l'altra presso la residenza del Sig. [redacted], restituita al mittente per compiuta giacenza);
- [redacted] S.pa. c/o Avv. [redacted] a mezzo pec ([redacted]);
- Dr. [redacted], Curatore del Fallimento [redacted] (Tribunale di Pisa R.F. [redacted] a mezzo pec inviata all'indirizzo della procedura fallimentare [redacted]).

\*\*Il sopralluogo, previsto dalla predetta comunicazione per il 24/11/2017, per aderire alla motivata richiesta della Società esecutata è stato posticipato, previo accordi col Sig. [redacted] (Liquidatore e Legale Rappresentante della [redacted]) ed il Sig. [redacted] (Amministratore della "[redacted]", attuale affittuaria del ramo di azienda e locataria di alcune u.i. del complesso "Borgo di Pratavecchie") al 29/11/2017. In tale data i controlli sono avvenuti regolarmente, insieme al Sig. [redacted], che ha consentito l'accesso alle unità immobiliari in oggetto. Successivamente i sopralluoghi sono proseguiti in data 30/11/18 e 09/03/18 presso i complessi "Case di Marina" e "Casa Ciardelli" ed in data 29/06/18 per effettuare gli ultimi controlli.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Vecchiano (PI) - Via Pratavecchie nc.158
- Bene N° 2 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Vecchiano (PI) - Via Pratavecchie nc.158
- Bene N° 3 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Vecchiano (PI) - Via Pratavecchie nc.158
- Bene N° 4 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Vecchiano (PI) - Via Pratavecchie nc.156-158
- Bene N° 5 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Vecchiano (PI) - via del Mare snc
- Bene N° 6 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Vecchiano (PI) - via del Mare snc

Per chiarezza espositiva si precisa che i beni nn.1÷4 costituiscono porzione del complesso immobiliare denominato "Borgo di Pratavecchie"; il bene n.5 è costituito dal complesso immobiliare "Case di Marina" ed il bene n.6 dal complesso immobiliare "Casa Ciardelli".



# LOTTO 1

---



Il LOTTO 1 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Vecchiano (PI) - Via Pratavecchie nc.158**

## DESCRIZIONE

---

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

Nel dettaglio il complesso risulta così composto:

*\*Porzione a destinazione turistico-ricettiva con accessori*

-Edificio a destinazione turistico-ricettiva (identificato con la lettera <B> nelle pratiche edilizie), che si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto da 9 appartamenti (di cui cinque al piano terra, due al piano primo e due su due livelli). Al piano terra sono inoltre presenti un locale reception, un ufficio e un ripostiglio sottoscala, oltre a un locale tecnico posto sul fronte Ovest del fabbricato.

-Edificio a destinazione turistico-ricettiva (identificato con la lettera <C> nelle pratiche edilizie), che presenta pianta rettangolare e si sviluppa su un solo piano fuori terra. E' costituito da un unico appartamento così composto: soggiorno/pranzo, disimpegno, due camere e bagno, oltre ad un portico prospiciente il lato Ovest.

-Piccolo edificio monopiano (identificato con la sigla <F2> nelle pratiche edilizie), adibito in parte a locale tecnico in parte a bagno con doccia e wc a servizio dell'adiacente piscina con solarium.

-Piccolo edificio monopiano (identificato con la sigla <F1> nelle pratiche edilizie), costituito da un unico piccolo vano.

-Ampio resede che circonda i predetti fabbricati e sul quale insistono un lavatoio ed un pozzo.

-Area ubicata in prossimità dell'ingresso principale al complesso adibita in parte a parcheggio per gli ospiti della struttura turistico-ricettiva, in parte a posti auto esclusivi delle unità immobiliari residenziali.

*\*Porzione a destinazione residenziale con accessori*

-Villa singola (identificato con la lettera <A> nelle pratiche edilizie), costituita da una sola unità immobiliare che si sviluppa su tre piani fuori terra e composta al piano terra da: ampio soggiorno, closet, bagno, cucina, disimpegno e camera; mediante scala interna si accede sia al piano primo, in cui sono presenti disimpegno, una camera e bagno, sia al piano secondo in cui vi sono disimpegno, camera e ampio bagno. Sono annessi un forno con tettoia ed un ripostiglio entrambi con accesso dal fronte Ovest del fabbricato.

-Villa bifamiliare (identificata con la lettera <E> nelle pratiche edilizie), che è costituita da due unità immobiliari terra-tetto. La prima, che occupa la porzione Ovest del fabbricato, è composta al piano terra da: soggiorno, disimpegno, studio, bagno, ripostiglio sottoscala, ampio disimpegno, ingresso secondario, cucina e lavanderia; al primo piano, con accesso da scala interna, da: disimpegno, ripostiglio, tre camere e tre bagni. La seconda u.i., che occupa la porzione Est dell'edificio, presenta al piano terra: soggiorno con taverna e forno, disimpegno, altro soggiorno, cucina, disimpegno e bagno; al primo piano, con accesso da scala interna, si trovano: due camere con bagno e altra camera con closet e bagno. Sono annessi due resedi esclusivi, uno per ogni unità immobiliare. Attualmente l'u.i. Ovest è adibita a Bed and Breakfast.

-Villa bifamiliare (identificata con la lettera <D> nelle pratiche edilizie), esclusa dalla presente procedura (gia' alienata, ante pignoramento, a terzi.)

- Tutte le unità immobiliari residenziali presentano come pertinenza un posto auto scoperto esclusivo nell'area adibita a parcheggio ubicata in prossimità dell'ingresso principale al complesso.

*\*Appezamento di terreno agricolo*



posto a Nord e ad Ovest del complesso immobiliare, di superficie catastale complessiva pari a circa 13.042 mq o quanti siano.

Il complesso immobiliare presenta due ingressi carrabili da una traversa di via Pratavecchie, entrambi posti sul lato Sud del lotto, il primo adiacente al parcheggio, il secondo ad uso esclusivo dell'u.i. Est dell'edificio E.

Per semplicità espositiva, come verrà precisato nel seguito, i beni del complesso in oggetto sono stati suddivisi in n.4 lotti:

-lotto 1 porzione a destinazione turistico-ricettiva (edifici B e C)+ accessori (edificio F2 e piscina, edificio F1, resede e parcheggio per gli ospiti della struttura turistico-ricettiva)+ terreno agricolo adiacente al complesso immobiliare;

-lotto 2 Villa singola (edificio A) con accessori (resede e posto auto esclusivo);

-lotto 3 Villa bifamiliare, u.i. Ovest (porzione dell'edificio E a destinazione residenziale) con accessori (resede e posto auto esclusivo).

-lotto 4 individuato dall'u.i. Est dell'edificio E a destinazione residenziale con accessori (resede e posto auto esclusivo).

#### DESCRIZIONE LOTTO 1

Trattasi della piena proprietà di porzione del complesso immobiliare denominato "Borgo di Pratavecchie" sopra descritto, costituita da:

\* edificio B a destinazione turistico-ricettiva che si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto da 9 appartamenti (di cui cinque al piano terra, due al piano primo e due su due livelli). Al piano terra sono inoltre presenti un locale reception, un ufficio e un ripostiglio sottoscala, oltre a un locale tecnico posto sul fronte Ovest del fabbricato;

\* edificio C a destinazione turistico-ricettiva che si sviluppa su un solo piano fuori terra. E' costituito da un unico appartamento così composto: soggiorno/pranzo, disimpegno, due camere e bagno, oltre ad un portico prospiciente il lato Ovest;

\* edificio F2 monopiano, adibito in parte a locale tecnico ed in parte a bagno con doccia e wc + adiacente piscina con solarium;

\* edificio F1, monopiano, composto da un unico piccolo vano;

\* resede che circonda i predetti fabbricati (e ricadente sul mapp.112) e sul quale insistono dei vecchi manufatti dell'epoca (un lavatoio ed un pozzo);

\* parcheggio per gli ospiti della struttura turistico-ricettiva (ricadente sul mapp.593);

\* terreno agricolo posto a Nord ed Ovest del complesso immobiliare, pianeggiante, di superficie catastale complessiva pari a circa 13.042 mq o quanti siano, attualmente incolto, sul quale sono stati posizionati dei box di cantiere (ved. capitolo *Regolarità edilizia*).

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

Attualmente detta unità immobiliare è adibita ad attività "Case ed Appartamenti Vacanze" dalla Società "██████████" che ha stipulato con l'esecutata un contratto di affitto di azienda regolarmente registrato. A seguito di recenti modifiche al suddetto contratto (esplicitate nel seguito) l'u.i. potrà essere liberata dal 31 dicembre 2019 entro quattro mesi dal decreto di trasferimento.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



## TITOLARITÀ

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

- [redacted] in liquidazione (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale [redacted]  
Partita IVA [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Proprietà [redacted] e Società Agricola [redacted] (mapp. 540), proprietà [redacted] (mapp.288), proprietà [redacted] (mapp.603 sub 1), residua proprietà dell'esecutata (mapp.602 e mapp.596-597-598), viabilità comune (mapp.599), posto auto di proprietà [redacted] (mapp.595), posto auto di proprietà [redacted] (mapp.594) e strada consortile, ssa.

## CONSISTENZA

Destinazione Turistico Ricettiva, Case ed Appartamenti per Vacanze	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano	
EDIFICIO B	n. 9 appartamenti+ reception, ufficio, ripostiglio e scale	470,69 mq	629,09 mq*	1	629,09 mq	(ved. Note)	T-1°
	Locale tecnico	4,31 mq	4,95 mq	0,3	1,49 mq		T
EDIFICIO C	n. 1 appartamento	44,78 mq	63,56 mq	1	63,56 mq	(ved. Note)	T
	portico	114,36 mq	116,88 mq	0,35	40,91 mq		
ACCESSORI	parcheggio (mapp.593)		439,00 mq	0,20	87,80 mq		
	resede -mapp.112		4870,00 mq	0,01	48,70 mq		
	piscina		183,75 mq*	0,4	73,50 mq		
	annesso F2 - (bagni+loc tecnico piscina)	10,67 mq	15,99 mq	0,70	11,19 mq	(ved. Note)	T
	annesso F1	3,18 mq	4,77 mq	0,70	3,34 mq		T
Totale superficie convenzionale:					959,57 mq		
Incremento che tiene conto della presenza della piscina:					0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva Ed. B+ Ed. C+ accessori:					959,57 mq		



Destinazione		Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo (mapp.605)		12.962,00 mq	1	12.962,00 mq		
Terreno agricolo (mapp.604)		80,00 mq	1	80,00 mq		
Totale superficie convenzionale TERRENI AGRICOLI (mapp.604 e 605):				13.042,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenz. complessiva terreni agricoli (mapp.604 e 605):				13.042,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che:

- le superfici sono state calcolate utilizzando i dati desumibili dalla D.I.A. n.60/2011 per i fabbricati e dalle planimetrie catastali per quanto concerne il resede, integrate con le misure che è stato possibile riscontrare in situ;
- le superfici dei terreni agricoli sono state assunte pari a quelle catastali.

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

## Note

### **1) EDIFICIO B - destinazione turistico ricettiva, Case ed Appartamenti per Vacanze**

(Sl tot=634,04 mq; Su tot= 481,37 mq; tot. posti letto =24) , è composto da:

\*\*nove appartamenti così costituiti:

- appartamento n.1 (pt): soggiorno/pranzo/cottura, camera doppia, disimpegno e bagno (Su=46,43 mq; H=2,70÷3,80 m);
- appartamento n.2 (pt): soggiorno/pranzo, disimpegno, camera doppia e bagno (Su= 37,05 mq; H=2,70÷3,80 m - zona disimpegno H=2,40 m);
- appartamento n.3 (pt): ingresso/soggiorno/cottura, disimpegno+bagno, disimpegno zona notte, camera singola e camera doppia (Su=52,03 mq; H=2,75 m H=2,40 m zona cottura e disimpegno);
- appartamento n.4 (1°p): piccolo ingresso, soggiorno/pranzo/cottura, camera doppia e bagno (Su=34,01 mq; H=2,40÷3,40 m);
- appartamento n.5 (1°p): soggiorno/cottura, pranzo, camera doppia con bagno, disimpegno, bagno e altra camera doppia (Su=64,20 mq; H=2,40÷3,40 m);
- appartamento n.6 (pt-1°p): al pt ingresso/soggiorno, cottura/pranzo, ripostiglio e scala interna che conduce al piano superiore; al 1°p disimpegno, camera singola con bagno, altra camere singola, camera doppia e bagno (Su=78,21 mq; H=2,75m);
- appartamento n.7 (pt-1°p): al pt soggiorno/pranzo/cottura e scala interna che conduce al piano superiore; al 1°p disimpegno, bagno, camera singola e camera doppia (Su=52,12 mq; pt: H=2,80 m escluso zona cottura con H=2,40 m; 1°p: H=2,40÷3,40 m);
- appartamento n.8 (pt): soggiorno/pranzo/cottura, disimpegno, bagno e camera doppia (Su=32,10 mq; H=2,80 m escluso disimpegno e cottura con H=2,40-2,45 m);
- appartamento n.9 (pt): ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo/cottura, camera doppia e bagno (Su=50,82 mq; H=2,80÷4,90 m);

\*\*reception, ufficio, ripostiglio e scale (Su=30,1 mq; H=2,70 m);

\*\*loCALE tecnico (Su =4,30 mq).



## 2) EDIFICIO <C> - destinazione turistico ricettiva, Case ed Appartamenti per Vacanze

E' composto da:

\*\* un appartamento al pt: soggiorno/pranzo, disimpegno, camere doppia, camera singola e bagno, (Su=44,78 mq; Sl= 63,56 mq; H=2,80 m, escluso disimpegno e bagno in cui risulta H=2,40 m)

\*\* portico (pt): (Su=114,36 mq; Sl=116,88 mq; H=3,92÷5,39 m sotto trave)

## 3) Accessori della porzione a destinazione turistico-ricettiva:

\*\*ampio resede che circonda i fabbricati (S=4.870 mq)

\*\*parcheggio (S= 439 mq)

\*\*piscina di dimensioni 21 m x 8,75 m e profondità 1,4 m (p.c. n.8 del 05/08/10)

\*\*annesso F2 bagni+ locale tecnico (Su=10,67 mq; Sl=15,99 mq H= 1,70 -2,20 m esterna sotto gronda; le misure sono state ricavate dalla tavola n.2 presentata in data 4/08/11 prot.12366 a integrazione della comunicazione di agibilità; in tali grafici non risultano indicate né l'altezza massima né le altezze interne).

\*\*annesso F1(Su=3,17 mq; Sl=4,76 mq, H=1,48÷2,29 m esterna- misure desunte da tavola n.2 allegata al p.c. n.8 del 2010, in essa non risultano riportate le altezze interne).

4) **Appezamento di terreno agricolo** avente superficie catastale complessiva di mq. 13.042 mq, o quanti siano, a corpo e non a misura, posto sui lati nord ed ovest del resede comune alle porzioni a destinazione turistico-ricettiva.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Ante 27/11/1973	[REDACTED] proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 111 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 11 78 70
Dal 27/11/1973 al 05/01/2005	[REDACTED] proprietà per 1/1. Con frazionamento n.78581 del 27/11/1973 in atti dal 22/03/1982 il mapp.111 ha ridotto la sua consistenza da 117.870 mq a 105.090 mq.	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 111 Superficie (ha are ca) 10 50 90
Dal 02/03/1977 al 03/08/1998	[REDACTED] proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 112 Qualità fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 01 33 10
Dal 28/07/1998 al 11/04/2005	[REDACTED] proprietà per 1/1. Con costituzione n.C01807/1998 sono state censite al CF nel F.39 mapp.112 i subb 1 (A4), 2- 3 (A2), 4 -5 (C2), 6-7-8 (A4), 9 (C6) e 10 (bcnc).	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 112, Subb. 1÷10
Dal 03/08/1998 al 14/04/2011	Privo di intestazione catastale in quanto ente urbano. Con tipo mappale in atti dal 03/08/1998 (n.113897.1/1989) il mapp.112 è passato a partita 1.	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 112 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 01 33 10
Dal 05/01/2005 al 11/04/2005	[REDACTED] proprietà per 1/1. Con frazionamento prot. n.PI0201135 del 05/01/2005 il mapp.111 di 105.090 mq è stato soppresso ed ha originato il mapp.541 di 16.740 mq.	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 541 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 01 67 40
Dal 11/04/2005 al 14/04/2011	[REDACTED] S.P.A. con sede in [REDACTED] c.f.	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 541





	██████████ proprietà per 1/1.	Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 01 67 40
Dal 11/04/2005 al 02/05/2011	██████████ S.P.A. con sede in ██████████ ██████████ proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 112, Subb. 1+10
Dal 14/04/2011 al 14/04/2011	Privo di intestazione catastale in quanto ente urbano. Con frazionamento del 14/04/2011 prot. n.PI0095086 il mapp.112 di 13.310 mq ha originato il mapp.112 di 5.171 mq, il mapp.593 di 439 mq, il mapp.596 di 25 mq, il mapp.597 di 25 mq, il mapp.598 di 25 mq, il mapp.601 di 3.911 mq, il mapp.604 di 80 mq oltre ai mapp.594-595-603-599-600.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 39, Part. 112 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00 51 71
Dal 14/04/2011 al 06/09/2013	██████████ (c.f. 01698460506) proprietà per 1/1. Con frazionamento prot. n.PI0095086 del 14/04/2011 il mapp.541 di 16.740 mq è stato soppresso ed ha originato il mapp.605 di 12.962 mq, oltre al mapp. 606 di 722 mq, al mapp.608 di 1.778 mq e al mapp.607.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 39, Part. 605 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 01 29 62
Dal 14/04/2011 al 03/04/2018	Privo di intestazione catastale in quanto ente urbano. Con tipo mappale del 14/04/2011 prot. n. PI0095086 (n.95086.2/2011) il mapp.606 di 722 mq è stato fuso al mapp.112 di 5.171 mq. Pertanto la superficie del mapp.112 è diventata 5.893 mq.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 39, Part. 112 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00 58 93
Dal 02/05/2011 al 06/09/2013	██████████ (c.f. 01698460506) proprietà per 1/1. Con variazione del 02/05/2011 prot. n. PI0105293 sono stati soppressi i subb da 1 a 10 del mapp.112 ed è stata costituita l'u.i. censita dal mapp.112 sub11 e mapp.593 graffiati oltre ai mapp.596 (C6), mapp.597 (C6), mapp.598 (C6), mapp.601 sub 1 (A7), mapp.601 sub 2 (A7), mapp.602 (A7), mapp.604 (F1), mapp.599 (bcnc), mapp.600 (bcnc) ed altri non interessati dalla procedura.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 112, Sub. 11 Categoria D2 Graffato al mapp.593
Dal 02/05/2011 al 06/09/2013	██████████ (c.f. 01698460506) proprietà per 1/1. Con variazione del 02/05/2011 prot. n. PI0105293 sono stati soppressi i subb da 1 a 10 del mapp.112 ed è stata costituita l'u.i. censita dal mapp.604 (area urbana), oltre ai mapp.112 sub11 e mapp.593 graffiati, mapp.596, mapp.597, mapp.598, mapp.601 sub 1, mapp.601 sub 2, mapp.602, mapp.599, mapp.600 ed altri non interessati dalla procedura.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 604 Categoria F1, Cons. 80 mq
Dal 06/09/2013 al 14/11/2017	██████████ a responsabilità limitata con ██████████ (c.f. 01698460506) proprietà per 1/1. Con verbale ricevuto dal notaio ██████████ il 6/09/13 rep. n. 672 reg. a Livorno il 19/09/13 al n.6952 la ██████████	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 39, Part. 605 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 29 62 Reddito dominicale 66,94



	<p>si è trasformata in Società a responsabilità limitata assumendo la seguente denominazione</p>	<p>Reddito agrario € 43,51</p>
<p>Dal 06/09/2013 al 03/04/2018</p>	<p>a responsabilità limitata con sede proprietà per 1/1. Con verbale ricevuto dal notaio il 6/09/13 rep. n. 672 reg. a Livorno il 19/09/13 al n.6952 la Società si è trasformata in Società a responsabilità limitata assumendo la seguente denominazione</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 604 Categoria F1, Cons. 80 mq Piano T</p>
<p>Dal 06/09/2013 al 03/04/2018</p>	<p>a responsabilità limitata con sede proprietà per 1/1. Con verbale ricevuto dal notaio il 6/09/13 rep. n. 672 reg. a Livorno il 19/09/13 al n.6952 la Società si è trasformata in Società a responsabilità limitata assumendo la seguente denominazione</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 112, Sub. 11 Categoria D2 Graffato al mapp.593</p>

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Piano	Graffato
	39	112	11	2	D2				16.766	T-1°	si
	39	593		2	D2				16.766	T-1°	si
	39	604			F1		80 mq			T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale €	Reddito agrario €	Graffato
39	605				Seminativo	2	01 29 62	66,94	43,51	
39	112				ente urbano		00 58 93			
39	593				ente urbano		00 04 39			



### **Corrispondenza catastale**

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

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

C.F. di Vecchiano:

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

C.T. di Vecchiano:

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

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

C.F. di Vecchiano:

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

C.T. di Vecchiano:

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

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

C.F. di Vecchiano:

- F.39 mapp.112 sub 1 (A4 di 8,5 vani)
- F.39 mapp.112 sub 2 (A2 di 6,5 vani)



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

C.T. di Vecchiano:

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

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

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

al C.T. di Vecchiano:

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

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

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

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

- F.39 mapp.596 (C6 di 25 mq)
- F. 39 mapp.597 (C6 di 25 mq)
- F.39 mapp.598 (C6 di 25 mq)
- F.39 mapp.601 sub 1 (A7 di 10 vani)
- F.39 mapp.601 sub 2 (A7 di 11,5 vani)
- F.39 mapp.602 (A7 di 8,5 vani)
- F.39 mapp.604 (F-bene futuro)

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

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

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



### Stato dei luoghi – planimetria catastale

Lo stato dei luoghi rilevato nei fabbricati del lotto 1 risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale ad eccezione di alcune altezze rilevate nell'edificio B (negli appartamento all'estremità Ovest identificati dai nn. di interno 1 e 2, nei vani Ovest è stata misurata un'altezza =2,75÷ 4,25 m, mentre sulla planimetria risulta H=2,70 m÷ 3,80 m). Dette difformità non comportano variazioni nella consistenza e nella rendita catastale dell'u.i.

### PRECISAZIONI

---

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

L'incarico ha richiesto:

- due sopralluoghi (29/12/17-29/06/18) nel corso dei quali sono stati effettuati rilievi metrici dei fabbricati e realizzata una documentazione fotografica allegata alla perizia;
- adempimenti presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa (Catasto Terreni e Fabbricati) per l'acquisizione dell'estratto di mappa, delle planimetrie catastali, della visure storiche delle u.i. e dei mappali soppressi per ricostruire le variazioni catastali intercorse;
- presentazione di un'istanza di accesso agli atti presso il Comune di Vecchiano, successivo controllo e acquisizione delle copie delle numerose pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica del predetto Comune (01-15-27-28-12/17, 02-03/01/18) e molteplici colloqui con i tecnici comunali per le problematiche riscontrate;
- controllo delle pratiche SUAP presentate presentata da [redacted] (attuale affittuaria di ramo di azienda beni lotto 1 e locataria beni lotti 2-3-4) per il complesso immobiliare in oggetto:
  - \*Denuncia di Inizio Attività di "Case e Appartamenti per vacanze" prot.11652 del 20/07/11 (capacità ricettiva n.27 posti letto e 12 servizi igienici) - Edifici B e C;
  - \*Segnalazione Certificata di Inizio Attività di "Case e Appartamenti per vacanze", per immobile posto in via Pratavecchie n.158/13, pratica Sporvic n.1244 del 12/05/17 (prot. n.10933 del 12/06/17) - edificio A adibito a Casa Vacanze e denominato "la Villa";
  - \*Segnalazione Certificata di Inizio Attività di Bed and Breakfast, pratica Sporvic n.1537 del 21/06/17 - u.i. mapp.601 sub 2 (capacità ricettiva n.6 posti letto e tre bagni);
  - \*pratica prot. 546 del 30/06/11 per attivazione piscina privata ad uso collettivo.
- acquisizione, presso gli Uffici del Comune di Vecchiano, delle convenzioni urbanistiche stipulate tra Comune-Ente Parco e Società eseguita per la realizzazione dell'intervento al complesso immobiliare in oggetto (15/12/17, 01-06/06/18);
- Presentazione di richiesta del CDU al Comune di Vecchiano e successivo ritiro (01/06/18-28/06/18).

### PATTI

---

Nell'atto del [redacted] 24872 del 2005, viene precisato che:

- \* *"le parti si danno reciprocamente atto dell'esistenza di un consorzio volontario per la gestione delle strade all'interno della proprietà (Consorzio Idraulico Stradale di Migliarino Pisano), pertanto la parte acquirente dovrà subentrare alla parte venditrice in proporzione alla proprietà acquistata nei diritti ed oneri scaturenti dalla partecipazione a detto Consorzio."*
- \* *"La parte venditrice presta fin da adesso il suo più ampio e necessario consenso affinché la parte acquirente, a sua completa cura e spese e ottenute le prescritte autorizzazioni se necessarie - proceda alla piantumazione di alberi ad alto fusto all'interno della sua restante proprietà posta lungo il confine sud della proprietà venduta al di là della strada consortile, per un fronte di circa ml. 300 (trecento), lasciando comunque liberi gli attuali passi carrabili."*



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

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

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

Attualmente i beni risultano interessati da un contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato dall'esecutata con la [REDACTED] con sede a [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), mediante scrittura privata autenticata il 01/07/15 dal notaio Annamaria Mondani, registrata a Livorno il 20/07/15 al n.5734 serie 1T.

A tale proposito si precisa che il [REDACTED], Curatore del fallimento della [REDACTED] [REDACTED], in data 22/06/18, inoltrava alla CTU l'autorizzazione del 18/06/18 del GD, Dr. Zucconi, per compimento atti ex art.104-ter con la quale veniva autorizzato ad effettuare delle modifiche in accordo con la controparte al contratto sopracitato. Nel dettaglio fra le modifiche è prevista "l'attribuzione al fallimento della concedente del diritto di recesso del detto rapporto di affitto da esercitarsi dal 31/08/19, con l'assunzione, ad opera dell'affittuaria, dell'obbligo alla liberazione del ramo di azienda, oggetto del contratto, entro 4 mesi dal perfezionamento del titolo di trasferimento dei beni medesimi, ma comunque non prima del 31/12/19." Il Curatore ha confermato alla CTU che le parti hanno provveduto in merito mediante atto notarile (Notaio Calderoni) in data 02/07/18 che alla data della perizia risultava in corso di registrazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Alla data del sopralluogo gli interni dei fabbricati apparivano in normale stato d'uso e manutenzione, ad eccezione di una traccia di umidità sul soffitto del bagno dell'appartamento interno n.1 (edificio B) ascrivibile ad un'infiltrazione dalla copertura.

Anche i prospetti si presentavano in normale stato di manutenzione, ad eccezione di alcune tracce di umidità da risalita riscontrata al piede dei prospetti degli edifici B, C ed F1 e di umidità sul prospetto Nord del fabbricato F2, adiacente al locale interrato per gli impianti della piscina.

## PARTI COMUNI

---

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

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

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---



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

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

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

I fabbricati presentano struttura verticale in muratura, tramezzi in forati, solai in legno e mezzane e sovrastante soletta in c.a., copertura a tetto e manto in embrici e coppi.

### *Finiture*

Pareti intonacate e imbiancate (ad eccezione dell'Edificio C in cui i pilastri sui prospetti sono in muratura a vista), pavimenti in ceramica, cotto e marmo; rivestimenti in ceramica e marmo; porte interne in legno, finestre e porte-finestre in legno con doppi vetri e scuri in legno.

### *Impianti*

Gli edifici B e C risultano dotati dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto igienico-sanitario, impianto di riscaldamento centralizzato, a pavimento, con due caldaie ubicate nel locale tecnico all'estremità Ovest del fabbricato (per riscaldamento e acqua sanitaria), impianto di refrigerazione con gruppo refrigeratore e pompa di calore ubicati a N-O della piscina, termostato in ogni appartamento per la regolazione della temperatura; impianto gas con serbatoio GPL interrato comune a tutte le u.i. del complesso e ubicato a N-E del parcheggio; impianto di antenna e parabola centralizzate per la ricezione dei canali televisivi (comune a tutte le u.i. del complesso); impianto di fitodepurazione relativo a tutto il complesso e ubicato sull'area comune censita dal mapp.600. Gli armadietti per i sub-contatori di acqua, gas ed elettricità delle varie u.i. del complesso sono ubicate esternamente sul confine Sud, a sinistra del cancello carrabile principale, mentre i contatori in corrispondenza dell'intersezione della via Pratavecchie con la traversa che consente l'accesso al compendio immobiliare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Alla data del sopralluogo del 29/11/2017 i beni risultavano occupati dalla Società "██████████" per attività turistico ricettiva "Case ed Appartamenti per Vacanze" in virtù di un contratto di affitto di ramo d'azienda di cui ██████████ forniva copia alla CTU (all.2a):

**Contratto di affitto di ramo d'azienda** stipulato da ██████████ con sede in ██████████, mediante **scrittura privata autenticata il 01/07/15 dal notaio Annamaria Mondani, registrata a Livorno il 20/07/15 al n.5734 serie 1T.**

Nel contratto è precisato quanto segue:

- \* Oggetto: affitto ramo di azienda destinata alla locazione case e appartamenti per vacanze con servizio piscina per gli ospiti della struttura. Detta attività è esercitata nel Borgo di Pratavecchie ubicato nel Comune di Vecchiano, via Pratavecchie n.158, fraz. Migliarino, identificato al C.F. nel F.39 dai mapp.112 sub 11 e mapp.593 graffati (categ. D2)
- \* Durata: 9 anni a decorrere dal 01/07/15 fino al 30/06/24.
- \* Canone annuo: Euro 25.200 oltre iva, che l'affittuaria dovrà corrispondere in rate mensili con



scadenza il 15 di ogni mese ciascuna di importo pari a 2.100 euro+iva.

\* Sono a carico della parte affittuaria le manutenzioni e le riparazioni ordinarie. Restano invece a carico della parte concedente tutte le spese per le manutenzioni e le riparazioni straordinarie, come per legge.

Per ulteriori dettagli si rimanda al contratto allegato alla perizia (all.2a).

A tale proposito si precisa che il contratto risulta opponibile alla procedura, in quanto registrato in data anteriore al pignoramento; tuttavia il [redacted], Curatore del fallimento della [redacted] in data 22/06/18, inoltra alla CTU l'autorizzazione del 18/06/18 del GD, Dr. Zucconi, per compimento atti ex art.104 ter (all.2a<sub>1</sub>) con la quale veniva autorizzato ad effettuare delle modifiche in accordo con la controparte al contratto sopracitato. Nel dettaglio fra le modifiche è prevista "l'attribuzione al fallimento della concedente del diritto di recesso del detto rapporto di affitto da esercitarsi dal 31/08/19, con l'assunzione, ad opera dell'affittuaria, dell'obbligo alla liberazione del ramo di azienda, oggetto del contratto, entro 4 mesi dal perfezionamento del titolo di trasferimento dei beni medesimi, ma comunque non prima del 31/12/19."

Il Curatore in data 03/07/18 ha confermato alla CTU che le parti hanno formalizzato le predette modifiche a mezzo atto del Notaio Calderoni il 02/07/18 in corso di registrazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

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





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

Si precisa che:

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

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

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

#### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 01/07/2008  
Reg. gen. 14383 - Reg. part. 2870



Quota: 1/1 proprietà

Importo: € 21.400.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 10.700.000,00

Rogante: Notaio Mancioffi di Cascina

Data: 27/06/2008

N° repertorio: 32471

N° raccolta: 16547

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

#### Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 24/01/2017

Reg. gen. 1184 - Reg. part. 779

Quota: 1/1 proprietà

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Il pignoramento colpisce i beni censiti al C.F. di Vecchiano nel F.39 dal mapp.112 sub11 e mapp.593 graffati e al C.T. nel F.39 mapp.112 e mapp.541, oltre ad altri beni interessati dalla presente procedura esecutiva e costituenti altri lotti della perizia.

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 13/07/2017

Reg. gen. 12809 - Reg. part. 8732

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Atto giudiziario del 15/06/17 rep. n. 5166/2017. Il pignoramento colpisce la quota di proprietà di 1/1 dei beni censiti al C.F. di Vecchiano nel F.39 dal mapp. 604 (oltre che dai mapp. 596-597-598, mapp.601 subb1 e 2, mapp.602 costituenti altri lotti della perizia).

#### Annotazioni a iscrizioni

- **erogazione parziale**

Iscritto a Pisa il 07/07/2009

Reg. part. 2939

Quota: 1/1 proprietà

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

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

- **restrizione beni**

Iscritto a Pisa il 26/07/2011

Reg. part. 2252



A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

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

- **restrizione beni**

Iscritto a Pisa il 12/12/2013

Reg. part. 2565

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

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

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

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

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

**Prata Vecchie** (l'area su cui insiste il compendio in oggetto è censita al C.T. nel F.39 dai mapp.112-593-596-597-598-601-602-604-605).

**Per il Piano Territoriale del Parco:**

- a) i mapp. 112-593-596-597-598-601-602 ricadono in zona 97PEAP – EDIFICI ESISTENTI E AREE DI PERTINENZA: "Negli edifici esistenti e nelle aree di pertinenza, non compresi nelle schedature delle unità edilizie, sono ammessi interventi di ristrutturazione fino al tipo D3 dell'allegato alla L.R. 21.5.1980 n. 59. Per gli edifici compresi nella schedatura delle unità edilizie prevalgono le norme contenute nelle schede."
- b) I mapp. 604-605 ricadono in zona 97PAS – ZONA AGRICOLA DI SVILUPPO - (Piano Territ. del Parco - art. 8): "Il Piano Territoriale individua due zone per il recupero dell'agricoltura: - zona agricola di sviluppo dove la conferma delle destinazioni d'uso attuali si accompagna ad azioni di miglioramento nella efficienza delle strutture agrarie esistenti". «...».Nelle zone in cui continuerà a svolgersi attività primaria, essendone confermata questa destinazione d'uso dal piano territoriale, chi intende intervenire con particolari tipi di coltura o di piantumazione o con cicli produttivi, anche



sperimentali, differenti da quelli esistenti, deve sottoporre all'approvazione del Parco il piano pluriennale di utilizzazione aziendale «...». Il piano pluriennale può essere presentato da gruppi di aziende attraverso interventi colturali pluriennali.”

**Per il Piano di Gestione della Tenuta di Migliarino e Fattoria di Vecchiano:**

-i mapp. 112-593-596-597-598-601-602-604 e 605 in parte ricadono:

\*in zona 97 P3 - PRATA VECCHIE e 97R3 - PRATA VECCHIE, RIPRISTINO PODERE.

Per la **zona 97P3 - PRATA VECCHIE** il PdG prevede: **“Destinazione:** attività turistico - ricettive e agriturismo connesse anche con la realizzazione di un centro di educazione ambientale e la ricostruzione di un podere secondo l'assetto storico, come specificato all'articolo 13 R3.

**Ricezione e centro di educazione ambientale:** Interventi di ristrutturazione edilizia D2,D3 per la realizzazione di strutture edili adatte ad accogliere visite periodiche, anche degli annessi, su edifici esistenti computati in mq. 3000. Demolizione con ricostruzione a pari volume di capannone rurale computato in mq. 200. Sono ammessi incrementi volumetrici, salvo che nella ricostruzione, fino ad un massimo del 10% dell'esistente per la realizzazione di adeguamenti igienico-funzionali strettamente indispensabili e ampliamenti di volume in locali interrati, entro la sagoma della costruzione esistente per usi accessori, di servizio, per miglioramenti igienico sanitari.

**Per la zona 97R3 - PRATA VECCHIE, RIPRISTINO PODERE** il PdG prevede: **Dimensione:** ha 4 circa; **proprietà:** privata; **intervento:** ripristino dell'assetto tradizionale agrario fino alla riconfigurazione di tipo ottocentesco. Sulla base di cartografie e documentazioni storiche dovranno essere favorite la realizzazione di filari di viti maritate, alberature frangivento, filari di gelsi, siepi, coltivazioni tradizionali. In questo caso l'area è prioritaria nell'applicazione del regolamento C.E.E. 2078/92 nei punti B1 e D1 e 2080/92 art. 2 lettera d) e sono consentiti interventi di recupero degli edifici connessi, secondo le indicazioni dell'art. 19. del P.T.C., anche al fine di adeguare le strutture per l'accoglienza visitatori, per attività didattiche e scientifiche (centro documentazione ed educazione ambientale), per la vendita di prodotti agricoli

-il mapp. 605 in parte ricade in zona 97PAS - ZONA AGRICOLA DI SVILUPPO (artt. 8 - 8.2 - 8.2.1 - 8.2.2 NTA del P.d.G.) La suddetta zona ai sensi del 4° comma dell'art. 1 della Legge Regionale n. 64 del 14.4.1995 così come modificata dalla Legge Regionale n. 25 del 4.4.1997 è riconosciuta di particolare interesse ambientale e paesaggistico, ad essa si applicano le norme tecniche di attuazione del Piano di Gestione della tenuta di Migliarino e Fattoria di Vecchiano, in quanto e solo nella misura in cui risultino più restrittive di quelle contenute nelle citate leggi regionali. **Nuove residenze** - Nelle zone agricole di sviluppo la costruzione di nuove abitazioni rurali è ammessa per le aziende agricole che devono mantenere in produzione superfici fondiari minime superiore a: 30 ettari per colture seminative, 15 ettari per colture arboree (frutteti/oliveti) e/o per colture orticole e prati, se risulta necessaria la presenza del conduttore in rapporto agli specifici caratteri colturali, alle dimensioni e al reddito aziendale. «...» **Annessi agricoli** - Nella zona agricola di sviluppo è consentita la costruzione di annessi agricoli necessari alla conduzione delle aziende che devono mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a 15 ha per colture seminative, 6 per colture arboree (frutteti, oliveti) e/o orticole e prati. «...»

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

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

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

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

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

\*\*Inoltre, porzione della particella 605 ricade nella fascia di rispetto stradale, così come definita dal Nuovo Codice della Strada.

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



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

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

\* \* \* \* \*

Per la realizzazione del complesso immobiliare sono state stipulate due convenzioni urbanistiche:

1) **convenzione urbanistica generale rep.n.3229 del 07/12/07 "piano di Gestione dell'Ente Parco M.S.R.M. Tenuta di Migliarino e Fattoria di Vecchiano: artt. 6, 19 e 40 delle norme tecniche di attuazione"** (all.13) registrata a Pisa il 18/12/07 al n.1021 serie 1, stipulata tra i Sigg. [redacted] e [redacted], la Società [redacted] con sede a [redacted] (che si obbligavano per sè e per i loro aventi causa) e il Comune di Vecchiano. Detta convenzione interessa i tre complessi immobiliari siti nel Comune di Vecchiano: "Pratavecchie I" (inserito nel Piano di Gestione del Parco nell'ambito "Prata Vecchie"), "Casa Ciardelli" e "Case di Marina". I Sigg. [redacted] e la Società esecutata hanno proposto al Parco M.S.R.M. e al Comune di Vecchiano dei progetti unitari convenzionati per l'attuazione del piano di gestione, con riferimento ai complessi immobiliari detti, in cambio si sono impegnati a cedere un manufatto posto sulla riva del Serchio (non oggetto della procedura) e (i Sigg. Salviati) le aree sulle quali insiste la Via del Mare a scomputo degli oneri di urbanizzazione per l'attuazione degli interventi ricompresi negli Ambiti "Case di Marina", "Casa Ciardelli", "Prata Vecchie", "Migliarino Centro del Parco", "Le Serre" e "Il Troncolo".

2) **Convenzione urbanistica n.637 del 7/12/07 "Piano di Gestione dell'Ente Parco MSRM Tenuta di Migliarino e Fattoria di Vecchiano artt. 6, 19 e 40 delle N.T.A., Ambito "Prata Vecchie" -progetto unitario di recupero e di riqualificazione"**, (all.14) stipulata tra la Società [redacted] p.a., il Sig. [redacted] Parco e il Comune di Vecchiano, nella quale si precisa che l'esecutata ha proposto la realizzazione di un intervento finalizzato alla realizzazione di un organismo edilizio a destinazione turistico ricettiva e residenziale ("Prata Vecchie I"), mediante ristrutturazione dei fabbricati esistenti e si obbliga all'esecuzione di detto progetto nei termini e alle condizioni indicate in detta convenzione.

Attualmente l'intervento risulta ultimato (Agibilità prot.n.10852 del 6/07/11). I controlli dei documenti acquisiti ed i colloqui intercorsi con l'Ente Parco e con il Comune evidenziano che l'esecutata ha ottemperato ai diversi adempimenti/oneri urbanistici e convenzionali.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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



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

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

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

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

**Confronto stato rilevato alla data dei sopralluoghi – stato autorizzato**



Alla data dei sopralluoghi, assumendo come riferimento le tavole dello stato di variante allegate alla D.I.A. prot. n.2244 dell'11/02/11 (p.e. n.2011/60) per gli edifici B e C, la tav.2 depositata a integrazione della documentazione per l'attestazione di agibilità prot. n.12366 del 04/08/11 per l'annesso F2 e il grafico allegato al p.d.c. n.8 del 2010 per l'annesso F1, per quanto è stato possibile visionare, l'u.i. in oggetto appariva sostanzialmente conforme ai predetti grafici ad eccezione di:

- lievi differenze riscontrate in alcune misure interne che rientrano nella tolleranza del 2% e che quindi ai sensi dell'art. 85 del Regolamento Edilizio Unificato dei Comuni di Pisa, Calci, Cascina, San Giuliano Terme, Vecchiano e Vicopisano non costituiscono parziale difformità,
- differenze nelle altezze della porzione Ovest monopiano dell'edificio B, dovute ad una modesta variazione della copertura di detta zona; nel dettaglio, minore altezza nella zona cottura dell'appartamento *interno n.1* ( $H_{max}= 3,45$  m rilevata e  $H_{max}= 3,57$  m autorizzata), maggiore altezza nella camera ( $H= 2,75+4,25$  m rilevata e  $H= 2,70+3,80$  m autorizzata) del medesimo interno e del soggiorno *dell'interno n.2* ( $H= 2,75+4,20$  m rilevata e  $H= 2,70+3,80$  m autorizzata).

Si evidenzia, inoltre, la presenza sul terreno agricolo censito dal mapp.605 di due manufatti metallici (il primo di  $Sc=60$  mq circa e  $H=2,72$  m, il secondo di  $Sc=14$  mq circa e  $H= 2,22$  m) per i quali non sono state reperite autorizzazioni e in cui non è stato possibile accedere; il Sig. Rota riferiva alla CTU che venivano utilizzati per il deposito della biancheria della struttura turistico ricettiva.

Per le differenze di altezze riscontrate nella porzione Ovest dell'edificio B rispetto allo stato autorizzato con D.I.A. p.e. n.2011/60 l'acquirente potrà presentare istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art.209 della L.R.T. n.65/2014, il conseguente rilascio dell'Attestazione di conformità in sanatoria è condizionato dal rilascio del Nulla Osta da parte dell'Ente Parco e costo ed esito potranno essere definiti con certezza solo in fase di presentazione della pratica sulla base della normativa vigente in tale data. I manufatti presenti sul mapp.605 dovranno invece essere rimossi a cura e spese dell'acquirente.

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

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

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

-dichiarazione di conformità di impianto termico-condizionamento-idrico sanitario-impianto gas a GPL da serbatoio fisso per edificio "B" rilasciata il 9/12/2010 da Mostardini Valeria legale rappresentante della A.B.T. Srl (Via Fiorentina nc.54, Pescia);

-dichiarazione di conformità di impianto termico-condizionamento-idrico sanitario-impianto gas a GPL da serbatoio fisso per edificio "C" rilasciata il 9/12/2010 da Mostardini Valeria legale rappresentante della A.B.T. Srl (Via Fiorentina nc.54, Pescia);

-dichiarazione di conformità di "tubazione in polietilene per gas GPL interrata da serbatoio GPL a vano contatori; costruzione di collettore per n.6 utenze in batteria con montaggio di n.6 mensole per contatori GPL e collegamento serbatoio GPL" per beni in via Pratavecchia di proprietà I.T.T., rilasciata il 15/11/2010 da Palazzetti Massimo legale rappresentante della FIMAR Srl (via C. Pavese n.10P, Collesalveti - LI);

-dichiarazione di conformità di impianto elettrico, tv e telecom per blocco "B" e app.to "C" in complesso Pratavecchie a Migliarino Pisano (ad uso civile) rilasciata il 31/01/2011 da Nelli Davide legale rappresentante dell'impresa NELLI Davide Impianti Elettrici (Via Salmi nc.10, Livorno);

-dichiarazione di conformità di impianti elettrici condominiali complesso Pratavecchie a Migliarino Pisano (ad uso civile) rilasciata il 31/01/2011 da Nelli Davide legale rappresentante dell'impresa NELLI Davide Impianti Elettrici (Via Salmi nc.10, Livorno).



Allegati al Certificato di Agibilità prot.n.10852 del 6/07/11 (all. 7g) sono stati reperiti i seguenti **Attestati di Certificazione Energetica** validi fino al 27/06/21 (in assenza di interventi che modifichino la classe energetica dell'immobile e che ne rendano obbligatorio l'aggiornamento):

- \* ACE relativo a u.i. censita al C.F. di Vecchiano nel F.39 dal mapp.112 sub11 (cod. ACE-014; unità B app.to 1), emesso il 28/06/11, redatto dall'Arch. G. Fedi (Studio Technè), secondo cui l'immobile risulta in classe C.
- \* ACE relativo a u.i. censita al C.F. di Vecchiano nel F.39 dal mapp.112 sub11 (cod. ACE-015; unità B app.to 2), emesso il 28/06/11, redatto dall'Arch. G. Fedi (Studio Technè), secondo cui l'immobile risulta in classe C.
- \* ACE relativo a u.i. censita al C.F. di Vecchiano nel F.39 dal mapp.112 sub11 (cod. ACE-016; unità B app.to 3), emesso il 28/06/11, redatto dall'Arch. G. Fedi (Studio Technè), secondo cui l'immobile risulta in classe C.
- \* ACE relativo a u.i. censita al C.F. di Vecchiano nel F.39 dal mapp.112 sub11 (cod. ACE-017; unità B app.to 4), emesso il 28/06/11, redatto dall'Arch. G. Fedi (Studio Technè), secondo cui l'immobile risulta in classe C.
- \* ACE relativo a u.i. censita al C.F. di Vecchiano nel F.39 dal mapp.112 sub11 (cod. ACE-018; unità B app.to 5), emesso il 28/06/11, redatto dall'Arch. G. Fedi (Studio Technè), secondo cui l'immobile risulta in classe C.
- \* ACE relativo a u.i. censita al C.F. di Vecchiano nel F.39 dal mapp.112 sub11 (cod. ACE-019; unità B app.to 6), emesso il 28/06/11, redatto dall'Arch. G. Fedi (Studio Technè), secondo cui l'immobile risulta in classe C.
- \* ACE relativo a u.i. censita al C.F. di Vecchiano nel F.39 dal mapp.112 sub11 (cod. ACE-020; unità B app.to 7), emesso il 28/06/11, redatto dall'Arch. G. Fedi (Studio Technè), secondo cui l'immobile risulta in classe C.
- \* ACE relativo a u.i. censita al C.F. di Vecchiano nel F.39 dal mapp.112 sub11 (cod. ACE-021; unità B app.to 8), emesso il 28/06/11, redatto dall'Arch. G. Fedi (Studio Technè), secondo cui l'immobile risulta in classe C.
- \* ACE relativo a u.i. censita al C.F. di Vecchiano nel F.39 dal mapp.112 sub11 (cod. ACE-022; unità B app.to 9), emesso il 28/06/11, redatto dall'Arch. G. Fedi (Studio Technè), secondo cui l'immobile risulta in classe C.
- \* ACE relativo a u.i. censita al C.F. di Vecchiano nel F.39 dal mapp.112 sub11 (cod. ACE-025; unità C), emesso il 28/06/11, redatto dall'Arch. G. Fedi (Studio Technè), secondo cui l'immobile risulta in classe C.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

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





## LOTTO 2

---



Il LOTTO 2 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Vecchiano (PI) - Via Pratavecchie nc.158**

## DESCRIZIONE

---

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

Per la descrizione del complesso ved. bene n.1.

### DESCRIZIONE LOTTO 2

Piena proprietà di edificio a destinazione residenziale (identificato con la lettera <A> nelle pratiche edilizie), costituito da una sola unità immobiliare (Su= 160 mq circa) che si sviluppa su tre piani fuori terra e composto al piano terra da: ampio soggiorno, closet, bagno, cucina, disimpegno, camera e scala interna di collegamento con i piani superiori; al piano primo vi sono disimpegno, una camera e bagno, al piano secondo disimpegno, camera e ampio bagno. Al piano terra con accesso dal fronte Ovest del fabbricato vi sono un forno con antistante tettoia e due ripostigli. Sono annesse, inoltre, quali pertinenze esclusive dell'u.i.: un resede (di circa 660 mq) ad uso giardino che circonda il fabbricato ed un posto auto scoperto (di 25 mq) situato nell'angolo sud-ovest dell'intero complesso immobiliare summenzionato.

Al bene si accede dal nc.158 di una traversa di via Pratavecchie, mediante cancello e viabilità interna comune a tutte le u.i. del complesso e successivo resede esclusivo.

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

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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



## CONFINI

Proprietà dell'esecutata (mapp.112), viabilità comune (mapp.599), ssa.

## CONSISTENZA

Destinazione residenziale		Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
EDIFICIO A	Abitazione	152,03 mq	201,84 mq	1,00	201,84 mq	Pt: H=2,95+4,40 m - H=2,55 in cucina e in una camera - H=2,70 m nel closet e nel bagno; 1°p: 2,65 m; 2°p: H=2,25+2,88 m;	T-1°-2°
	Ripostigli esterni	3,93 mq	5,58 mq	0,50	2,79 mq	Hm=3,55 m	T
	forno		2,88 mq	0,20	0,58 mq		T
	tettoia	3,55 mq	3,61 mq	0,20	0,72 mq	2,10+2,62 m	T
ACCESSORI	Resede esclusivo		213 mq	0,08			
	(S=660 mq)		447 mq	0,01	21,51 mq		
	Posto auto scoperto (mapp.598)		25,00 mq	0,25	6,25 mq		T
Totale superficie convenzionale:					233,69 mq		
Incidenza condominiale:					0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:					233,69 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 02/03/1977 al 03/08/1998	[REDACTED] proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 112 Qualità fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 01 33 10
Dal 28/07/1998 al 11/04/2005	[REDACTED] proprietà per 1/1. Con costituzione n.C01807/1998 sono state censite al CF nel F.39 mapp.112 i subb 1+10.	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 112, Subb. 1+10
Dal 03/08/1998 al 14/04/2011	Privo di intestazione catastale in quanto ente urbano. Con tipo mappale in atti dal 03/08/1998 (n.113897.1/1989) il mapp.112 è passato a partita 1.	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 112 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 01 33 10
Dal 11/04/2005 al 02/05/2011	[REDACTED] - [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 112, Subb. 1+10
Dal 14/04/2011 al 14/04/2011	Privo di intestazione catastale in quanto ente urbano. Con frazionamento del 14/04/2011 prot. n.PI0095086 il mapp.112 di 13310 mq ha originato il mapp. 602 di 901 mq, il mapp.598 di 25 mq, il mapp.112 di 5171 mq, il mapp.593 di 439 mq, il mapp.596 di 25 mq, il mapp.597 di 25 mq, il mapp.601 di 3911 mq, il mapp.604 di 80 mq oltre ai mapp.594-595-603-599-600.	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 602 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00 09 01
Dal 02/05/2011 al 06/09/2013	[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) proprietà per 1/1. Con variazione del 02/05/2011 prot. n. PI0105293 sono stati soppressi i subb da 1 a 10 del mapp.112 ed è stata costituita l'u.i. censita dal mapp.598 (C6 di 25 mq), oltre ai mapp.112 sub11 e mapp.593 graffati, mapp.596, mapp.597, mapp.601 sub 1, mapp.601 sub 2, mapp.602, mapp.604, mapp.599, mapp.600 ed altri non interessati dalla procedura.	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 598, Zc. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 25 mq
Dal 02/05/2011 al 06/09/2013	[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) proprietà per 1/1. Con variazione del 02/05/2011 prot. n. PI0105293 sono stati soppressi i subb da 1 a 10 del mapp.112 ed è stata costituita l'u.i. censita dal mapp.602 (A7), oltre ai mapp.112 sub11 e mapp.593 graffati, mapp.596, mapp.597, mapp.598, mapp.601 sub 1, mapp.601 sub 2, mapp.604, mapp.599, mapp.600 ed altri non interessati dalla procedura.	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 602 Categoria A7 Cl.U, Cons. 8,5 vani
Dal 06/09/2013 al 03/04/2018	[REDACTED] proprietà per 1/1. Con verbale ricevuto dal notaio Mondani di Collesalvetti il 6/09/13 rep. n. 672 reg. a Livorno il 19/09/13 al n.6952 la Società [REDACTED] si è trasformata in Società a responsabilità limitata assumendo la seguente denominazione [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 602, Zc. 2 Categoria A7 Cl.U, Cons. 8,5 vani Rendita € 1.769,12 Piano T-1°-2°





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

C.T. di Vecchiano:

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

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

C.F. di Vecchiano:

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

C.T. di Vecchiano:

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

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

C.F. di Vecchiano:

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

C.T. di Vecchiano:

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

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



- F.39 mapp.112 sub 11 e mapp.593 graff. (D2)  
al C.T. di Vecchiano:
- F.39 mapp.112 (terreno)
- F.39 mapp.541 (terreno)

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

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

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

- F.39 mapp.596 (C6 di 25 mq)
- F.39 mapp.597 (C6 di 25 mq)
- F.39 mapp.598 (C6 di 25 mq)
- F.39 mapp.601 sub 1 (A7 di 10 vani)
- F.39 mapp.601 sub 2 (A7 di 11,5 vani)
- F.39 mapp.602 (A7 di 8,5 vani)
- F.39 mapp.604 (F-bene futuro)

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

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

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

#### *Stato dei luoghi - planimetria catastale*

Lo stato dei luoghi rilevato nel fabbricato del lotto 2 risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale ad eccezione della traslazione di circa 20 cm del tramezzo che separa il bagno dal closet e di una differenza nell'altezza della porzione Est monopiano (rilevata H= 2,95÷4,40 m, mentre sulla planimetria è indicata H= 2,80÷4,20 m). Dette difformità non comportano variazioni nella consistenza e nella rendita catastale dell'u.i.

#### PRECISAZIONI

---

Ved. bene n.1.

#### PATTI

---



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

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

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

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

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

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

Attualmente i beni risultano interessati da un contratto di locazione del 01/07/15 stipulato dall'esecutata con la Società "██████████" con sede a ██████████, registrato a Pontedera il 17/07/15 al n.002376 serie 3T.

A tale proposito si precisa che il ██████████, Curatore del fallimento della Società ██████████ in data 22/06/18, inoltra alla CTU l'autorizzazione del 18/06/18 del GD, Dr. Zucconi, per compimento atti ex art.104-ter con la quale veniva autorizzato ad effettuare delle modifiche in accordo con la controparte al contratto sopracitato.

Nel dettaglio fra le modifiche è prevista "l'attribuzione al fallimento della concedente del diritto di recesso del detto rapporto di locazione con effetto alla scadenza del quarto mese successivo a quello di perfezionamento del titolo di trasferimento. Qualora tale titolo si perfezionasse prima del 31 agosto 2019, comunque il recesso non potrà produrre effetto prima del 31 dicembre 2019. L'immobile dovrà essere restituito alla parte concedente il giorno in cui il recesso produrrà efficacia."

Il Curatore in data 03/07/18 ha confermato alla CTU che le parti hanno formalizzato le predette modifiche a mezzo di scrittura privata del 02/07/18 in corso di registrazione, di cui ha fornito copia (all. 2b<sub>1</sub>).

## STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo gli interni del fabbricato apparivano in buono stato d'uso e manutenzione, ad eccezione di una traccia di umidità riscontrata al piede di una parete del closet al piano terra.

Esternamente si rilevava la presenza di tracce di umidità da risalita al piede delle pareti perimetrali e tracce di umidità diffusa sul prospetto Sud e su quello Est in prossimità dello spigolo S-E dell'edificio.

## PARTI COMUNI

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





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

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

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

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

### *Finiture*

Pareti intonacate e imbiancate, pavimenti in cotto al piano terra, in parquet ai piani 1° e 2°, nei bagni pavimenti e rivestimenti in marmo; porte interne in legno, finestre e porte-finestre in legno con doppi vetri e scuri in legno.

### *Impianti*

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

**Contratto di locazione stipulato da [REDACTED] - Soc. a resp. Limitata con sede**



**in Pontedera e la Società " [redacted] con sede a [redacted] del 01/07/15, registrato a Pontedera il 17/07/15 al n.002376 serie 3T.**

Nel contratto è precisato quanto segue:

- \* Oggetto: locazione immobile censito al C.F. nel F.39 mapp.602;
- \* Durata: dal 01/07/15 al 30/06/24, al termine del periodo il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di uguale durata, salvo i casi previsti dalla normativa vigente in materia. E' data facoltà al conduttore di recedere anticipatamente dal contratto dandone avviso al locatore mediante lettera AR almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.
- \* L'u.i. viene concessa per l'attività turistico-ricettiva (Case ed Appartamenti per Vacanze) esercitata dal conduttore, nonché per eventuali altri tipi di conduzione o sub-locazione a scelta del medesimo.
- \* Canone annuo: 8.400 Euro oltre iva, da pagarsi in rate mensili da 700 euro cadauna+iva entro e non oltre il quindicesimo giorno del relativo mese di competenza. Il canone di locazione sarà soggetto a partire dal secondo anno di locazione, ad aggiornamento annuo in ragione del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati accertato dell'ISTAT e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale relativo al mese di maggio.
- \* L'immobile è concesso privo di arredi, nonché dei contratti per le pubbliche utenze, le cui forniture restano totalmente a carico del conduttore.
- \* Le spese di uso e manutenzione ordinaria dell'immobile sono poste a carico del conduttore.

Per ulteriori dettagli si rimanda al contratto allegato alla perizia (all.2b).

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

Il Curatore in data 03/07/18 ha confermato alla CTU che le parti hanno formalizzato le predette modifiche a mezzo scrittura privata il 02/07/18 (di cui forniva copia, all.2b<sub>1</sub>) in corso di registrazione.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1954	[redacted] (fu [redacted]) ha donato a [redacted] (o anche [redacted] e di [redacted]) nuda proprietà di terreni posti nel Comune di Vecchiano, zona Pratavecchie, censiti al C.T. nel F.39 dal mapp.111 (di 117.870 mq) e mapp.112 (di 13.310 mq), riservandosi il diritto di usufrutto. L'Usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà per morte dell'usufruttuario	donazione con riserva di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guido Schillaci Ventura di Roma	29/12/1954	240.799	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare	31/12/1954		5392
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



	riservatario avvenuta a Roma in data 28/01/73.				
Dal 11/08/1976	[redacted] (nata a Vecchiano il 6/01/1924), quale erede del padre [redacted] deceduto il 28/01/73, ha dichiarato che la donazione effettuata dal padre a [redacted] non intaccava la quota di legittima della medesima e quindi non ha inteso richiedere la riduzione e ha fatto ampia acquiescenza alla predetta donazione.	acquiescenza alla donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gambini di Peccioli			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare	11/08/1976		5580
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2005	[redacted] (nato a [redacted] in regime di separazione dei beni, ha venduto a [redacted] con sede in [redacted] la piena proprietà di fabbricati e terreni posti in Vecchiano e censiti al C.F. nel F.39 dai mapp.112 subb 1+10 e al C.T. nel F.39 dai mapp.112 (di 13.310 mq) e mapp.541 (di 16.740 mq).	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Mancioffi di Cascina	11/04/2005	24.872	11.378
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare	13/04/2005		4399
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Pisa	12/04/2005	1799			

Si precisa che:

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

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

-Con atto di compravendita rogato dal notaio Mancioffi di Cascina rep. n.41634/23695 del 3/12/13 (trascritto a Pisa il 13/12/13 al n. part.12791) [redacted] con sede in Pontedera (CF [redacted]) ha venduto a [redacted] (CF [redacted]) la piena



proprietà delle u.i. censite al C.F. di Vecchiano nel F.39 mapp.603 sub 2 e mapp. 594 (oltre al diritto di comproprietà dei beni censiti nel F.39 mapp.599 e 600).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

### Iscrizioni

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

Iscritto a Pisa il 01/07/2008

Reg. gen. 14383 - Reg. part. 2870

Quota: 1/1 proprietà

Importo: € 21.400.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 10.700.000,00

Rogante: Notaio Mancioffi di Cascina

Data: 27/06/2008

N° repertorio: 32471

N° raccolta: 16547

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

### Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 24/01/2017

Reg. gen. 1184 - Reg. part. 779

Quota: 1/1 proprietà

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED] in liquidazione

Note: I beni riportati nella nota di trascrizione in oggetto sono: C.F. di Vecchiano nel F.39 dal mapp.112 sub11 e mapp.593 graffati e al C.T. nel F.39 mapp.112 e mapp.541 (oltre ad altri beni interessati dalla presente procedura esecutiva e costituenti altri lotti della perizia). Come già precisato in precedenza, nel verbale di pignoramento rep.n. 9864 del 13/12/2016 sono invece così individuati: C.F. di Vecchiano nel F.39 dal mapp.112 subb 1÷10 e al C.T. nel F.39 mapp.112 (ente urbano di 13.310 mq) e mapp.541 (oltre ad altri beni interessati dalla presente procedura esecutiva e costituenti altri lotti della perizia). Per le variazioni catastali intercorse si rimanda a quanto già riportato nel paragrafo *Cronistoria dati catastali*.

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 13/07/2017



Reg. gen. 12809 - Reg. part. 8732

A favore di [REDACTED]

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

Note: Atto giudiziario del 15/06/17 rep. n. 5166/2017. Il pignoramento colpisce la quota di proprietà di 1/1 dei beni censiti al C.F. di Vecchiano nel F.39 dai mapp. 602 e 598 oltre ai mapp.596, mapp.597, mapp.601 subb1 e 2 e mapp. 604 (costituenti altri lotti della perizia)

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **erogazione parziale**

Iscritto a Pisa il 07/07/2009

Reg. part. 2939

Quota: 1/1 proprietà

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

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

- **restrizione beni**

Iscritto a Pisa il 26/07/2011

Reg. part. 2252

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

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

- **restrizione beni**

Iscritto a Pisa il 12/12/2013

Reg. part. 2565

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

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

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

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

ved. quanto riportato per il Bene n.1

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Il complesso, di cui gli immobili in oggetto costituiscono porzione, risulta edificato anteriormente al 1° settembre 1967. Dall'analisi dell'atto di provenienza e di ulteriori documenti acquisiti dalla CTU e presentati all'epoca della richiesta di mutuo è possibile affermare che, per modifiche ed ampliamenti



realizzati successivamente senza le necessarie autorizzazioni amministrative, sono state rilasciate dal Comune di Vecchiano le seguenti concessione in sanatoria in data 30/12/2000:

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

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

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

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



### **Confronto stato rilevato alla data dei sopralluoghi – stato autorizzato**

Alla data dei sopralluoghi, assumendo come riferimento la tavola dello stato di variante allegata alla D.I.A. prot. n.2244 dell'11/02/11 (p.e. n.2011/60), per quanto è stato possibile visionare, l'u.i. in oggetto appariva sostanzialmente conforme ai predetti grafici ad eccezione di:

- lievi differenze riscontrate in alcune misure interne che rientrano nella tolleranza del 2% (e che quindi ai sensi dell'art. 85 del Regolamento Edilizio Unificato dei Comuni di Pisa, Calci, Cascina, San Giuliano Terme, Vecchiano e Vicopisano non costituiscono parziale difformità);
- al pt, traslazione di circa 20 cm del tramezzo che separa il bagno dal closet;
- maggiori altezze della porzione Est monopiano, dovute ad una modesta variazione della copertura di detta zona; nel dettaglio, nel soggiorno si rilevava  $H = 2,95 \div 4,40$  m mentre sulla tavola di progetto risulta autorizzata  $H = 2,80 \div 4,20$  m.

Per la traslazione del tramezzo del bagno e le differenze di altezze riscontrate nella porzione Est monopiano rispetto allo stato autorizzato con D.I.A. p.e. n.2011/60 l'acquirente potrà presentare istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art.209 della L.R.T. n.65/2014, il conseguente rilascio dell'Attestazione di conformità in sanatoria è condizionato dal rilascio del Nulla Osta da parte dell'Ente Parco e costo ed esito potranno essere definiti con certezza solo in fase di presentazione della pratica sulla base della normativa vigente in tale data.

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

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

- dichiarazione di conformità di impianto termico-condizionamento-idrico sanitario-impianto gas a GPL da serbatoio fisso per edificio "A" (ad uso civile) rilasciata il 9/12/2010 da Mostardini Valeria legale rappresentante della A.B.T. Srl (Via Fiorentina nc.54, Pescia);
- dichiarazione di conformità di impianto elettrico, tv e telecom per app.to "A" in complesso Pratavecchie a Migliarino Pisano (ad uso civile) rilasciata il 31/01/2011 da Nelli Davide legale rappresentante dell'impresa NELLI Davide Impianti Elettrici (Via Salmi nc.10, Livorno);
- dichiarazione di conformità di "tubazione in polietilene per gas GPL interrata da serbatoio GPL a vano contatori; costruzione di collettore per n.6 utenze in batteria con montaggio di n.6 mensole per o contatori GPL e collegamento serbatoio GPL" per beni in via Pratavecchia di proprietà I.T.T., rilasciata il 15/11/2010 da Palazzetti Massimo legale rappresentante della FIMAR Srl (via C. Pavese n.10P, Collesalveti - LI);
- dichiarazione di conformità di impianti elettrici condominiali complesso Pratavecchie a Migliarino Pisano (ad uso civile) rilasciata il 31/01/2011 da Nelli Davide legale rappresentante dell'impresa NELLI Davide Impianti Elettrici (Via Salmi nc.10, Livorno).

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

\* ACE relativo a u.i. censita al C.F. di Vecchiano nel F.39 dal mapp.602 (cod. ACE-028; unità A), emesso il 28/06/11, redatto dall'Arch. G. Fedi (Studio Technè), secondo cui l'immobile risulta in classe C.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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



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

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



LOTTO 3

---



Il LOTTO 3 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Vecchiano (PI) - Via Pratavecchie nc.158**

## DESCRIZIONE

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

## DESCRIZIONE LOTTO 3

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

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

- **[REDACTED]** in liquidazione (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale **[REDACTED]**  
Partita IVA **[REDACTED]**  
**[REDACTED]**  
**[REDACTED]**

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

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



## CONFINI

L'u.i. residenziale confina con proprietà [redacted] (mapp.603 sub 2), residua proprietà dell'esecutata (mapp.601 sub 1), via Pratavecchie, area comune con impianto di fitodepurazione (mapp.600), viabilità comune (mapp.599), ssa.

Il posto auto confina con residua proprietà dell'esecutata (mapp.112 e mapp.596), viabilità comune (mapp.599), ssa.

## CONSISTENZA

Destinazione residenziale		Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione Ovest EDIFICIO E  (U.I. E1 - mapp.601 sub 2)	Abitazione	223,60 mq	280,23 mq	1,00	280,23 mq	pt: H=2,30+3,15m; 1°p: H= 2,90+ 4,40 m; bagno H=2,70 m, disimpegno H= 2,40 m.	T-1°
	ACCESSORI						
	Resede esclusivo (S=1410 mq)		280 mq 1130 mq	0,05 0,01	25,30 mq		
	Posto auto (mapp.597)		25,00 mq	0,25	6,25 mq		T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>					<b>311,78 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>					<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>					<b>311,78 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Ante 27/11/1973	[redacted] proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 111 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 11 78 70
Dal 27/11/1973 al 05/01/2005	[redacted] proprietà per 1/1. Con frazionamento n.78581 del 27/11/1973 in atti dal 22/03/1982 il mapp.111 ha ridotto la sua consistenza da 117.870 mq a 105.090 mq.	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 111 Superficie (ha are ca) 10 50 90



Dal 02/03/1977 al 03/08/1998	ARUBAPEC S.P.A. propriet� per 1/1.	Catasto Terreni Fig. 39, Part. 112 Qualit� fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 01 33 10
Dal 28/07/1998 al 11/04/2005	ARUBAPEC S.P.A. propriet� per 1/1. Con costituzione n.C01807/1998 sono state censite al CF nel F.39 mapp.112 i subb 1+10.	Catasto Fabbricati Fig. 39, Part. 112, Subb. 1+10
Dal 03/08/1998 al 14/04/2011	Privo di intestazione catastale in quanto ente urbano. Con tipo mappale in atti dal 03/08/1998 (n.113897.1/1989) il mapp.112 � passato a partita 1.	Catasto Terreni Fig. 39, Part. 112 Qualit� ente urbano Superficie (ha are ca) 01 33 10
Dal 05/01/2005 al 11/04/2005	ARUBAPEC S.P.A. propriet� per 1/1. Con frazionamento prot. n.PI0201135 del 05/01/2005 il mapp.111 di 105.090 mq � stato soppresso ed ha originato il mapp.541 di 16.740 mq.	Catasto Terreni Fig. 39, Part. 541 Qualit� Seminativo Superficie (ha are ca) 01 67 40
Dal 11/04/2005 al 14/04/2011	ARUBAPEC S.P.A. con sede in ARUBAPEC S.P.A. propriet� per 1/1.	Catasto Terreni Fig. 39, Part. 541 Qualit� Seminativo Superficie (ha are ca) 01 67 40
Dal 11/04/2005 al 02/05/2011	ARUBAPEC S.P.A. con sede in ARUBAPEC S.P.A. propriet� per 1/1.	Catasto Fabbricati Fig. 39, Part. 112, Subb. 1+10
Dal 14/04/2011 al 14/04/2011	Privo di intestazione catastale in quanto ente urbano. Con frazionamento del 14/04/2011 prot. n.PI0095086 il mapp.112 di 13310 mq ha originato il mapp.112 di 5171 mq, il mapp.593 di 439 mq, il mapp.596 di 25 mq, il mapp.597 di 25 mq, il mapp.598 di 25 mq, il mapp.601 di 3911 mq, il mapp.602 di 901 mq, il mapp.604 di 80 mq oltre ai mapp.594-595-603-599-600.	Catasto Terreni Fig. 39, Part. 112 Qualit� ente urbano Superficie (ha are ca) 00 51 71
Dal 14/04/2011 al 03/05/2018	Privo di intestazione catastale in quanto ente urbano. Con tipo mappale del 14/04/2011 prot. n. PI0095086 (n.95086.2/2011) il mapp.608 di 1778 mq � stato fuso al mapp.601 di 3911 mq. Pertanto la superficie del mapp.601 � diventata 5689 mq.	Catasto Terreni Fig. 39, Part. 601 Qualit� ente urbano Superficie (ha are ca) 00 56 89
Dal 02/05/2011 al 06/09/2013	ARUBAPEC S.P.A. propriet� per 1/1. Con variazione del 02/05/2011 prot. n. PI0105293 sono stati soppressi i subb da 1 a 10 del mapp.112 ed � stata costituita l'u.i. censita dal mapp.597 (C6 di 25 mq), oltre ai mapp.112 sub11 e mapp.593 graffati (D2), mapp.596 (C6), mapp.598, mapp.601 sub 1, mapp.601 sub 2, mapp.602, mapp.604, mapp.599, mapp.600 ed altri non interessati dalla procedura.	Catasto Fabbricati Fig. 39, Part. 597, Zc. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 25 mq
Dal 02/05/2011 al 06/09/2013	ARUBAPEC S.P.A. c.f. propriet� per 1/1. Con variazione del 02/05/2011 prot. n. PI0105293 sono stati soppressi i subb da 1 a 10 del mapp.112 ed � stata costituita l'u.i. censita dal mapp.601 sub	Catasto Fabbricati Fig. 39, Part. 601, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 11,5 vani





39	597				ente urbano		00 00 25			
----	-----	--	--	--	-------------	--	----------	--	--	--

### Corrispondenza catastale

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

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

C.F. di Vecchiano:

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

C.T. di Vecchiano:

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

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

C.F. di Vecchiano:

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

C.T. di Vecchiano:

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



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

C.F. di Vecchiano:

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

C.T. di Vecchiano:

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

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

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

al C.T. di Vecchiano:

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

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

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

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

- F.39 mapp.596 (C6 di 25 mq)
- F. 39 mapp.597 (C6 di 25 mq)
- F.39 mapp.598 (C6 di 25 mq)
- F.39 mapp.601 sub 1 (A7 di 10 vani)
- F.39 mapp.601 sub 2 (A7 di 11,5 vani)
- F.39 mapp.602 (A7 di 8,5 vani)
- F.39 mapp.604 (F-bene futuro)

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

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



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

**Confronto stato rilevato alla data dei sopralluoghi – planimetria catastale**  
Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

---

Ved. bene n.1.

## PATTI

---

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

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

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

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

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

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

Attualmente i beni risultano interessati da un contratto di locazione del 01/07/15 stipulato dall'esecutata con la Società "████████████████████" con sede a ████████████████████ (c.f. ████████████████████, registrato a ████████████████████ al n.002377 serie 3T. A tale proposito si precisa che il ████████████████████, Curatore del fallimento della ████████████████████ in data 22/06/18, inoltra alla CTU l'autorizzazione del 18/06/18 del GD, Dr. Zucconi, per compimento atti ex art.104-ter con la quale veniva autorizzato ad effettuare delle modifiche in accordo con la controparte al contratto sopracitato. Nel dettaglio fra le modifiche è prevista "l'attribuzione al fallimento della concedente del diritto di recesso del detto rapporto di locazione con effetto alla scadenza del quarto mese successivo a quello di perfezionamento del titolo di trasferimento. Qualora tale titolo si perfezionasse prima del 31 agosto 2019, comunque il recesso non potrà produrre effetto prima del 31 dicembre 2019. L'immobile dovrà essere restituito alla parte concedente il giorno in cui il recesso produrrà efficacia."

Il Curatore in data 03/07/18 ha confermato alla CTU che le parti hanno formalizzato le predette modifiche a mezzo di scrittura privata del 02/07/18 in corso di registrazione, di cui ha fornito copia (all. 2d<sub>1</sub>).





## STATO CONSERVATIVO

---

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

## PARTI COMUNI

---

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

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

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

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

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

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

### *Finiture*

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

### *Impianti*

L'edificio risulta dotato dei seguenti impianti: impianto elettrico, impianto igienico-sanitario, impianto di riscaldamento a pavimento, impianto di refrigerazione con gruppo refrigeratore e pompa di calore ubicati nel resede esclusivo in prossimità del confine Sud (a sinistra del cancello che consente l'ingresso esclusivo dalla via Pratavecchie all'u.i. adiacente), impianto gas con serbatoio GPL interrato comune a tutte le u.i. del complesso e ubicato a N-E del parcheggio; impianto di antenna e parabola centralizzate per la ricezione dei canali televisivi (comune a tutte le u.i. del complesso); impianto di fitodepurazione relativo a tutto il complesso e ubicato sull'area comune censita dal mapp.600. Gli



armadietti per i sub-contatori di acqua, gas ed elettricità delle varie u.i. del complesso sono ubicate esternamente sul confine Sud, a sinistra del cancello carrabile principale, mentre i contatori in corrispondenza dell'intersezione della via Pratavecchie con la traversa che consente l'accesso al compendio immobiliare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo del 29/11/2017 i beni risultavano occupati dalla Società "██████████" per attività turistico ricettiva "Case ed Appartamenti per Vacanze" in virtù di un contratto di locazione di cui il ██████████ forniva copia alla CTU:

-- Contratto di locazione stipulato da ██████████ con sede in ██████████ e la Società "██████████" con sede a ██████████ (c.f. ██████████) del 01/07/15, registrato a Pontedera il ██████████ al n. ██████████ serie ██████████. Nel contratto è precisato quanto segue:

\* Oggetto: locazione immobile censito al C.F. nel F.39 mapp.601 sub 2.

\* Durata: dal 01/07/15 al 30/06/24, al termine del periodo il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di uguale durata, salvo i casi previsti dalla normativa vigente in materia. E' data facoltà al conduttore di recedere anticipatamente dal contratto dandone avviso al locatore mediante lettera AR almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

\* L'u.i. viene concessa per l'attività turistico-ricettiva (Case ed Appartamenti per Vacanze) esercitata dal conduttore, nonché per eventuali altri tipi di conduzione o sub-locazione a scelta del medesimo.

\* Canone annuo: 9.600 Euro oltre iva, da pagarsi in rate mensili da 800 euro cadauna+iva entro e non oltre il quindicesimo giorno del relativo mese di competenza. Il canone di locazione sarà soggetto a partire dal secondo anno di locazione, ad aggiornamento annuo in ragione del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati accertato dell'ISTAT e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale relativo al mese di maggio.

\* L'immobile è concesso privo di arredi, nonché dei contratti per le pubbliche utenze, le cui forniture restano totalmente a carico del conduttore.

\* Le spese di uso e manutenzione ordinaria dell'immobile sono poste a carico del conduttore.

Per ulteriori dettagli si rimanda al contratto allegato alla perizia (all.2d).

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

Il Curatore ha confermato alla CTU che le parti hanno provveduto in merito mediante una scrittura privata in data 02/07/18, di cui forniva copia (all.2d<sub>1</sub>), che alla data della perizia risultava in corso di registrazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 29/12/1954	██████████ ha donato a ██████████ o anche ██████████	donazione con riserva di usufrutto			
		Notaio Guido Schillaci Ventura di	29/12/1954	240.799	



	<p>██████████ nuda proprietà di terreni posti nel Comune di Vecchiano, zona Pratavechie, censiti al C.T. nel F.39 dal mapp.111 (di 117.870 mq) e mapp.112 (di 13.310 mq), riservandosi il diritto di usufrutto. L'Usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà per morte dell'usufruttuario riservatario avvenuta a Roma in data 28/01/73.</p>	Roma			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare	31/12/1954		5392
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/1976	<p>██████████ (nata a Vecchiano il 6/01/1924), quale erede del padre ██████████ ██████████ ha dichiarato che la donazione effettuata dal padre al fratello ██████████ non intaccava la quota di legittima della medesima e quindi non ha inteso richiedere la riduzione e ha fatto ampia acquiescenza alla predetta donazione.</p>	acquiescenza alla donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gambini di Peccioli			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare	11/08/1976		5580
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2005	<p>██████████ (nato a Vecchiano il ██████████), in regime di separazione dei beni, ha venduto a ██████████ con sede in ██████████ a piena proprietà di fabbricati e terreni posti in Vecchiano e censiti al C.F. nel F.39 dai mapp.112 subb 1÷10 e al C.T. nel F.39 dai mapp.112 (di 13.310 mq) e mapp.541 (di 16.740 mq).</p>	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Mancioffi di Cascina	11/04/2005	24.872	11.378
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare	13/04/2005		4399
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pisa	12/04/2005	1799	

Si precisa che:

- con Verbale ricevuto dal notaio Mondani di Collesalveti il 6/09/13 rep. n. 672 reg. a Livorno il 19/09/13 al n.6952 la Società ██████████ si è trasformata in Società a



responsabilità limitata assumendo la seguente denominazione " [REDACTED] "

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

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

### Iscrizioni

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

Iscritto a Pisa il 01/07/2008

Reg. gen. 14383 - Reg. part. 2870

Quota: 1/1 proprietà

Importo: € 21.400.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 10.700.000,00

Rogante: Notaio Mancioffi di Cascina

Data: 27/06/2008

N° repertorio: 32471

N° raccolta: 16547

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

### Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 24/01/2017

Reg. gen. 1184 - Reg. part. 779

Quota: 1/1 proprietà

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Il pignoramento colpisce i beni censiti al C.F. di Vecchiano nel F.39 dal mapp.112 sub11 e mapp.593 graffati, F.39 mapp.112 e mapp.541, oltre ad altri beni interessati dalla presente



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

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 13/07/2017

Reg. gen. 12809 - Reg. part. 8732

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Atto giudiziario del 15/06/17 rep. n. 5166/2017. Il pignoramento colpisce la quota di proprietà di 1/1 dei beni censiti al C.F. di Vecchiano nel F.39 dal mapp.596-597-598, mapp.601 subb1 e 2, mapp.602 e 604.

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **erogazione parziale**

Iscritto a Pisa il 07/07/2009

Reg. part. 2939

Quota: 1/1 proprietà

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

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

- **restrizione beni**

Iscritto a Pisa il 26/07/2011

Reg. part. 2252

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

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

- **restrizione beni**

Iscritto a Pisa il 12/12/2013

Reg. part. 2565

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

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

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

#### **NORMATIVA URBANISTICA**



ved. quanto riportato per il Bene n.1

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

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



**\* Attestazione di Agibilità prot.n.10852 del 6/07/11** per immobili a destinazione turistico-ricettiva e residenziale, posti in loc. Migliarino Pisano, via delle Pratavecchie, Podere Pratavecchie, censiti al C.F. nel F.39 dai mapp.112 sub 11, mapp.593-598, 601-604.

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

#### **Confronto stato rilevato alla data dei sopralluoghi – stato autorizzato**

Alla data dei sopralluoghi, assumendo come riferimento la tavole dello stato di variante allegata alla D.I.A. prot. n.2244 dell'11/02/11 (p.e. n.2011/60), per quanto è stato possibile visionare, l'u.i. in oggetto appariva sostanzialmente conforme ai predetti grafici ad eccezione di:

- lievi differenze riscontrate in alcune misure interne che rientrano nella tolleranza del 2% ( e che quindi ai sensi dell'art. 85 del Regolamento Edilizio Unificato dei Comuni di Pisa, Calci, Cascina, San Giuliano Terme, Vecchiano e Vicopisano non costituiscono parziale difformità);
- al 1°p, traslazione di circa 18 cm di un tramezzo che separa due disimpegni;
- minore altezza rilevata nel ripostiglio al 1°p, dovuta alla realizzazione di un controsoffitto (H= 2,70 m mentre sulla tavola di progetto risulta autorizzata H= 3,75÷4,05 m) già presente anche nei bagni e nel disimpegno.

Si evidenzia inoltre la presenza nel resede di un pergolato in legno, facilmente smontabile (attrezzato con tavolini per le colazioni del Bed and Breakfast) per il quale non è stato reperito il Nulla Osta dell'Ente Parco. Detta struttura, potrà essere rimossa a cura e spese dell'acquirente.

Per le modeste difformità rilevate (ad eccezione delle differenze di misure che rientrano nella tolleranza del 2% e che quindi non costituiscono difformità rispetto allo stato autorizzato e del pergolato che dovrà essere rimosso) l'acquirente potrà presentare istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art.209 della L.R.T. n.65/2014; il conseguente rilascio dell'Attestazione di conformità in sanatoria è condizionato dal rilascio del Nulla Osta da parte dell'Ente Parco ed il costo potrà essere definito con certezza solo in fase di presentazione della pratica sulla base della normativa vigente in tale data.

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

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

- dichiarazione di conformità di impianto termico-condizionamento-idrico sanitario-impianto gas a GPL da serbatoio fisso per edificio "E1" (ad uso civile) rilasciata il 9/12/2010 da Mostardini Valeria legale rappresentante della A.B.T. Srl (Via Fiorentina nc.54, Pescia);
- dichiarazione di conformità di impianto elettrico, tv e telecom per app.to "E1" in complesso Pratavecchie a Migliarino Pisano (ad uso civile) rilasciata il 31/01/2011 da Nelli Davide legale rappresentante dell'impresa NELLI Davide Impianti Elettrici (Via Salmi nc.10, Livorno);
- dichiarazione di conformità di "tubazione in polietilene per gas GPL interrata da serbatoio GPL a vano contatori; costruzione di collettore per n.6 utenze in batteria con montaggio di n.6 mensole per contatori GPL e collegamento serbatoio GPL" per beni in via Pratavecchia di proprietà I.T.T., rilasciata il 15/11/2010 da Palazzetti Massimo legale rappresentante della FIMAR Srl (via C. Pavese n.10P, Collesalvetti - LI);
- dichiarazione di conformità di impianti elettrici condominiali complesso Pratavecchie a Migliarino Pisano (ad uso civile) rilasciata il 31/01/2011 da Nelli Davide legale rappresentante dell'impresa NELLI Davide Impianti Elettrici (Via Salmi nc.10, Livorno);



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

\* ACE relativo a u.i. censita al C.F. di Vecchiano nel F.39 dal mapp.601 sub2 (cod. ACE-026; unità E app.to 1), emesso il 28/06/11, redatto dall'Arch. G. Fedi (Studio Technè), secondo cui l'immobile risulta in classe C.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

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

