
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Dott. ###, nel Fallimento 2/2022 - ###.

REVISIONE PERIZIA 09 FEBBRAIO 2023

SOMMARIO

Incarico	7
Premessa.....	7
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51.....	7
Bene N° 3 - Appartamento con garage in corso di costruzione ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese.....	7
Bene N° 4 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	8
Bene N° 5 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	8
Lotto 1	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini	9
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali.....	10
Patti	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 2	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51.....	16
Bene N° 4 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	16
Titolarità.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51.....	16
Bene N° 4 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	16
Confini	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51.....	17

Bene N° 4 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	17
Consistenza	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51.....	17
Bene N° 4 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	18
Cronistoria Dati Catastali	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51.....	18
Bene N° 4 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	18
Dati Catastali.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51.....	19
Bene N° 4 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	19
Patti	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51.....	20
Bene N° 4 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	20
Stato conservativo.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51.....	20
Bene N° 4 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51.....	21
Bene N° 4 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51.....	21
Bene N° 4 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	21
Stato di occupazione.....	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51.....	21
Bene N° 4 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	22
Provenienze Ventennali.....	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51.....	22
Bene N° 4 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51.....	23
Bene N° 4 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	23
Normativa urbanistica.....	23

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51.....	23
Bene N° 4 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	24
Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51.....	24
Bene N° 4 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	24
Vincoli od oneri condominiali	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51.....	24
Bene N° 4 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	24
Lotto 3	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Bene N° 3 - Appartamento con garage in corso di costruzione ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese....	26
Bene N° 5 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	26
Titolarità.....	26
Bene N° 3 - Appartamento con garage in corso di costruzione ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese....	26
Bene N° 5 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	26
Confini	27
Bene N° 3 - Appartamento con garage in corso di costruzione ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese....	27
Bene N° 5 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	27
Consistenza	27
Bene N° 3 - Appartamento con garage in corso di costruzione ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese....	27
BENE N° 5 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	28
Cronistoria Dati Catastali	28
Bene N° 3 - Appartamento con garage in corso di costruzione ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese....	28
Bene N° 5 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	29
Dati Catastali.....	29
Bene N° 3 - Appartamento con garage in corso di costruzione ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese....	29
BENE N° 5 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	29
Patti	30
Bene N° 3 - Appartamento con garage in corso di costruzione ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese....	30
BENE N° 5 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	30
Stato conservativo.....	30
Bene N° 3 - Appartamento con garage in corso di costruzione ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese....	31

BENE N° 5 Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	31
Parti Comuni	31
Bene N° 3 - Appartamento con garage in corso di costruzione ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese....	31
Servitù, censo, livello, usi civici	31
Bene N° 3 - Appartamento con garage in corso di costruzione ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese....	31
BENE N° 5 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	31
Caratteristiche costruttive prevalenti	31
Bene N° 3 - Appartamento con garage in corso di costruzione ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese....	31
BENE N° 5 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	32
Stato di occupazione	32
Bene N° 3 - Appartamento con garage in corso di costruzione ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese....	32
Bene N° 5 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	32
Provenienze Ventennali	32
Bene N° 3 - Appartamento con garage in corso di costruzione ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese....	32
BENE N° 5 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	33
Formalità pregiudizievoli	33
Bene N° 3 - Appartamento con garage in corso di costruzione ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese....	33
BENE N° 5 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	34
Normativa urbanistica	34
BENE N° 5 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	34
Regolarità edilizia	34
Bene N° 3 - Appartamento con garage in corso di costruzione ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese....	34
BENE N° 5 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	35
Vincoli od oneri condominiali	35
Bene N° 3 - Appartamento con garage in corso di costruzione ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese....	35
BENE N° 5 - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	35
Stima / Formazione lotti	35
Lotto 1	35
Lotto 2	37
Lotto 3	38
ELENCO ALLEGATI	40
Riepilogo bando d'asta	42
Lotto 1	42

Lotto 2	42
Lotto 3	43
Schema riassuntivo Fallimento 2/2022 - ###.....	44
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 261.000,00	44
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 225.000,00	44
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 118.500,00	45

INCARICO

All'udienza del 12/04/2022, la sottoscritta Dott. ###, con studio in ### - Pisa (PI), email ###, PEC ###, Tel. ###, veniva nominato C.T.U. e in data 13/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 07/02/2023 la sottoscritta è venuta a conoscenza che il Bene 3 incluso nel Lotto 3 (Appartamento con garage in corso di costruzione) risulta compreso all'interno di un condominio, contrariamente a quanto comunicato al momento del sopralluogo. Alla luce delle nuove informazioni, la sottoscritta provvede ad aggiornare la perizia relativamente ai paragrafi "Vincoli e oneri condominiali" e "Stima" del Bene 3 e deposita un nuovo allegato ad integrazione dei precedenti.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51
- **Bene N° 3** - Appartamento con garage in corso di costruzione ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese
- **Bene N° 4** - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51
- **Bene N° 5** - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Unità immobiliare per attività industriale, facente parte di un maggior fabbricato a destinazione mista, corredata da un resede pertinenziale e da una ulteriore porzione di area scoperta. L'unità principale, distribuita su tre piani fuori terra è destinata a uffici, spogliatoi, magazzini, ricoveri mezzi oltre accessori.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Terreno ricadente per la maggior parte all'interno di un maggior comparto edificatorio a destinazione residenziale.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO CON GARAGE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE

Unità immobiliare in corso di costruzione parte di un maggior fabbricato, costituita da un Appartamento con garage in corso di costruzione di tre vani al piano terra rialzato, da un piccolo resede, da un garage al piano seminterrato e relativa rampa di accesso esclusiva.

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

BENE N° 4 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Quota di comproprietà di strada privata che collega la via Vicarese all'appezzamento di terreno di cui al bene 2 (Lotto 2).

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

BENE N° 5 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Quota di comproprietà di strada privata che collega la via Vicarese all'unità immobiliare di cui al bene 3 (Lotto 3).

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La sottoscritta ha effettuato le visure storiche (All. 1.1) dei beni elencati dalla nota di trascrizione del fallimento ed ha provveduto a richiedere la certificazione ipotecaria (All. 2).

TITOLARITÀ

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

- ### (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ###
Partita IVA: ###



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

- ### (Proprietà 1/1)

CONFINI

La particella 601 sub 10 (categoria D/7) e il suo resede confinano ad est con particella 601 sub 11 (bcnc), a sud con particella 701 sub 1 (bcnc), ad ovest le part. 676 e 637 sub 2 incluse nel presente lotto, salvo se altri.

La particella 637 sub 2 (categoria C/2) confina su tutti i lati con immobili inclusi nel presente lotto: a nord, sud ed ovest con la parte 676, ad est con la 601 sub 10, salvo se altri.

La particella 676 confina ad est con la 637 sub 2 e con la 601 sub 10 incluse nel presente lotto, a sud e ovest con altri immobili di proprietà ### inclusi nella procedura fallimentare, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano terra e primo 601 sub 10	432,00 mq	1,00	432,00 mq	0,00 m	
Resede	426,16 mq	0,10	42,62 mq	0,00 m	
Sottotetto 601 sub 10	202,50 mq	0,40	81,00 mq	0,00 m	2
637 sub 2	15,00 mq	0,30	4,50 mq	0,00 m	t
Terreno part. 676	323,00 mq	0,03	9,69 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:			569,81 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	569,81 mq	
--	------------------	--

Le superfici lorde del 601 sub 10 sono state calcolate dalla misurazione della planimetria catastale in scala. La superficie lorda delle particelle 637 sub 2 e 676 corrispondono alla consistenza catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al ventennio (cfr. All. 1.1) la consistenza dell'attuale particella 601 sub 10 costituiva porzione della particella 120.

Da questa, con frazionamento n.125527.1/2005, in atti dal 09/11/2005 (Pratica PI0125527), si sono originate, inter alia, la particelle 599 e la 598. In pari data la particella 598 è stata trasferita al Catasto fabbricati dove ha assunto l'identificativo 601, ente urbano.

Con denuncia di costituzione n°2372.1/2005 in atti dal 28/11/2005 (Pratica PI0133336) è stato originato, inter alia, il mappale 601 sub 4. Da questo, con frazionamento per trasferimento di diritti n. 30076.1/2013 del 29/07/2013 (pratica PI0092245) si è originato, inter alia, il mappale 601 sub 9. Da quest'ultimo, con denuncia di divisione n.43407.1/2015, in atti dal 21/01/2015 (Pratica PI0105391), si è originato l'attuale mappale 601 sub 10 incluso nel presente lotto.

Al ventennio la consistenza delle attuali particelle 637 sub 2 e 676 costituivano porzione della particella 96. Con frazionamento n. 128765.1/2012 in atti dal 10/08/2012 (Pratica PI0128765) dalla particella 96 si sono originate le particelle 637 e 640.

In pari data la particella 637 è stata trasferita al Catasto Fabbricati e censita come ente urbano. Con denuncia di costituzione del n. 4518.1/2011 in atti dal 23/11/2011 (Pratica PI00227631) al Catasto fabbricati è stata originato il mappale 637 sub 1, che con denuncia di variazione n. 15348.1/2012 del 13/08/2012 (Pratica PI0129226) ha originato l'attuale particella 637 sub 2.

Dalla particella 640, con frazionamento n. 91943.1/2013 in atti dal 26/07/2013 (Pratica PI0091943) si è invece originata, inter alia, la particella 676.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	601	10		D7				4332 €		
	4	637	2		C2	1	15	15 mq	27,89 €	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	
4	676				Seminativo arborato	2	323 mq	1,47 €	0,75 €		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti dell'unità 601 sub 10 (All. 3) corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi. La planimetria della 637 sub 2 (All. 3) non corrisponde allo stato dei luoghi perchè la tettoia esistente, edificata in assenza di titolo, copre anche porzione delle particelle limitrofe.

La particella 676, censita al Catasto terreni come seminativo arborato, in realtà non ha un suo agricolo ma è pavimentata in cls ed utilizzata nell'ambito dell'attività di produzione di prefabbricati.

Le particelle 601 sub 11, 701 sub 1, 701 sub 2 sono beni comuni non censibili che costituiscono pertinenza di tutte le unità immobiliari della particella 601 (Cfr. All. 3).

PATTI

Gli immobili inclusi nel presente lotto (cfr. Stato di occupazione degli immobili), ad esclusione di una piccola porzione del mappale 610 sub 10, sono oggetto di un contratto di locazione registrato (cfr. All. 7).

Si segnala che dalla certificazione ipotecaria (Cfr. All. 2) risulta che:

- la particella 601 sub 10, unitamente a maggior consistenza, è stata oggetto di un contratto preliminare di compravendita autenticato dal notaio ### in data 02/09/2019, rep. 2262/1483, trascritto in data 03/09/2019 al 11682 di particolare (Cfr. All. 12). Con il suddetto contratto preliminare, la ### si impegnava a vendere la particella 601 sub 10, unitamente a maggiore consistenza, alla ### con rogito da effettuarsi entro il 31/08/2022. Al momento della sottoscrizione la parte promittente acquirente ha versato Euro 10.000,00 a titolo di caparra confirmatoria;

- le particelle 676 e 637 sub 2 sono state oggetto di un contratto preliminare di compravendita autenticato dal notaio ### in data 06/09/2019, rep. 2266/1486, trascritto in data 06/09/2019 al 11773 di particolare (Cfr. All. 13). Con il suddetto contratto preliminare, la ### si impegnava a vendere le particelle 676 e 637 sub 2, unitamente a maggiore consistenza, alla ### con rogito da effettuarsi entro il 31/07/2022. Al momento della sottoscrizione la parte promittente acquirente ha versato Euro 5.000,00 a titolo di caparra confirmatoria.

In entrambi i casi le parti non hanno effettuato il rogito entro la scadenza fissata e non sono ormai decorsi tre anni dalla data di trascrizione.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare a destinazione artigianale si presentava complessivamente in buone condizioni di conservazione (cfr. All. 6.1).

Come specificato nel paragrafo delle caratteristiche costruttive, alcune porzioni dell'immobile hanno finiture interne recenti e molto ben conservate, mentre nelle zone di vecchia costruzione si osservano maggiormente i segni dell'usura del tempo. Si segnalano alcune piccole crepe di assestamento a carico della muratura in particolare nel sottotetto e il deterioramento della pellicola esterna delle serrande in alluminio che chiudono le autorimesse.

Le aree scoperte incluse nel presente lotto al momento del sopralluogo costituivano porzione del piazzale utilizzato per l'attività di produzione di manufatti in cls che ha sede nel fabbricato e si presentavano in ordinarie condizioni di conservazione per quel tipo di uso.

PARTI COMUNI

Le particelle 601 sub 11, 701 sub 1, 701 sub 2 sono beni comuni non censibili che costituiscono pertinenza di tutte le unità immobiliari della particella 601 (Cfr. All. 3).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione consultata non sono emersi gravami di questa natura a carico delle particelle incluse nel presente lotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare di categoria D/7, distribuita su due piani fuori terra oltre porzione di sottotetto (cfr. All. 3), fa parte di un maggior fabbricato a destinazione mista (cfr. All. 6.1).

Si accede all'immobile dalla via Vicarese attraverso viabilità a comune con tutte le unità immobiliari del fabbricato rappresentata dal mappale 601 sub 11; costituiscono porzioni di resede a comune con il resto del fabbricato anche le particelle 700 sub 1 e 700 sub 2. L'unità immobiliare è inoltre dotata di un resede esclusivo che, sul lato ovest, confina con le particelle 676 e 637 sub 2 incluse nel presente lotto 1.

La struttura del fabbricato è in cls armato con tamponamenti in laterizio. Le facciate sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, con alcune porzioni in mattoni a faccia vista (cfr. All. 6.1).

L'unità immobiliare al piano terra include porzioni a diversa destinazione accessibili dal resede esclusivo:

- due autorimesse con altezza utile di circa 4 metri, pavimentate in cls industriale, con accesso dotato di serranda motorizzata in alluminio. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, gli infissi sono in alluminio con vetro camera; l'impianto elettrico è in canaletta. Nell'autorimessa posta a nord è presente una scala a giorno in muratura, rivestita in granito e con parapetto in ferro, che collega al piano superiore;
- un magazzino con altezza utile di circa 3 metri, in parte pavimentato con vecchie piastrelle e in parte al grezzo a seguito della demolizione della precedente pavimentazione. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, gli infissi sono in ferro e vetro, di vecchia tipologia. L'impianto elettrico è in canaletta. L'ingresso è dotato di serranda scorrevole in acciaio zincato;
- un locale ad uso ufficio accessibile dall'esterno con bagno, stanza archivio e disimpegno collegato, mediante porta tamponata al momento del sopralluogo, alla zona spogliatoi, accessibili anche dall'esterno, con locale pluriuso, wc, doccia e ripostiglio. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, i bagni sono rivestiti in ceramica. L'altezza utile in questa porzione di fabbricato varia da circa 275 cm a circa 305 cm. L'ufficio, che al momento del sopralluogo presentava un arredamento di tipo abitativo, è collegato ad un ingresso con vano scala, accessibile anche dall'esterno. Tutte le porte esterne sono in alluminio con vetro camera, quelle interne sono in legno. La scala interna, che collega agli uffici del piano primo e al sottotetto, è in muratura rivestita in granito con parapetto in ferro. Le finiture di questa porzione di fabbricato sono in parte risalenti all'ultima ristrutturazione e in parte originali dell'epoca di edificazione del fabbricato. Solo alcune stanze sono dotate di riscaldamento mediante termosifoni.

Dalla scala ubicata nell'ingresso posto a sud-est dell'edificio, si accede al porzione del piano primo dove si trovano due stanze comunicanti adibite ad ufficio con altezza utile di circa 275 cm, oltre ad un antibagno e a un bagno. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, risalenti all'ultima ristrutturazione. Gli infissi sono in alluminio con vetro camera, le porte interne in legno. I locali adibiti ad ufficio sono dotati di impianto di riscaldamento mediante termosifoni in alluminio e di impianto di condizionamento; l'impianto elettrico è sotto traccia. Nell'antibagno è collocata la caldaia che alimenta anche il riscaldamento di alcune stanze del piano terra.

Si accede ad altra porzione del piano primo mediante la scala ubicata nell'autorimessa sul lato nord del fabbricato. Su questo lato è presente un ampio locale di sgombero con altezza utile di circa 270 cm. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, il pavimento è in ceramica e gli infissi in alluminio con vetro camera.

Dalla scala ubicata nell'ingresso posto a sud-est dell'edificio si accede inoltre alla porzione di sottotetto inclusa nell'unità immobiliare in oggetto. A questo piano, sono presenti un piccolo ripostiglio e due ampi spazi posti a

quote differenti parzialmente separati da setti in muratura. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, i pavimenti sono in ceramica; sono presenti alcune finestre in alluminio con vetro camera e quattro piccoli lucernari integrati nella copertura. I soffitti sono inclinati con altezze che, nella porzione di sottotetto a quota inferiore, variano da un minimo di circa 105 cm ad un massimo di circa 360 cm, mentre nella porzione a quota superiore variano da un minimo di circa 5 cm ad un massimo di circa 265 cm.

La particella 637 sub 2 e le altre aree scoperte incluse nel presente lotto al momento del sopralluogo erano occupate da tettoie e macchinari utilizzati nell'ambito dell'attività artigianale che ha sede nel fabbricato. Le aree scoperte sono tutte pavimentate in cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/03/2020
- Scadenza contratto: 28/02/2026

L'unità identificata dal mappale 673 sub 2 e porzione del 601 sub 10, unitamente ad altri beni non inclusi nel presente lotto, risultano occupati dalla ### con sede in Calcinaia C.F. ### in forza di contratto di locazione di porzione di immobili per uso artigiano stipulato il 02 Marzo 2020, registrato a Pontedera il 26/03/2020 al n. 1331 serie 3T (Cfr. All. 7). In allegato al contratto è presente una planimetria che indica le porzioni locatè della 601 sub 10.

Il contratto ha durata di 6 anni a partire dal 01/03/2020 e prevede, per l'intero complesso degli immobili locati, un canone annuo di locazione di Euro 12.000 da pagarsi in 12 rate mensili anticipate.

Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27 comma 7 della legge 392/1978.

Il deposito cauzionale è stabilito in Euro 2.000,00 da restituirsi al termine della locazione senza interessi. A partire dal terzo anno è previsto un aumento del canone di locazione nella misura del 75% delle variazioni dell'apposito indice ISTAT.

Al momento del sopralluogo l'ufficio, l'archivio e il bagno del piano terra, vani esclusi dal contratto di locazione, risultavano sistemati a fini abitativi e utilizzati dal titolare della ###.

PROVENIENZE VENTENNALI

Al ventennio (cfr. All. 1.1) i beni appartenevano alla ### con sede in Calcinaia (Pi), C.f. ### a seguito di atto di cessione di quote sociali ai rogiti del Notaio ### del 25/10/2000, che tuttavia non risulta trascritto. I beni venivano trasferiti alla ### dalla ###, C.f. ###, che li aveva ricevuti in forza di atto di conferimento in società ai Rogiti del Notaio ### del 31/12/1984, trascritto a Pisa il 25/01/1985 al 753 di particolare.

Con atto di mutamento di denominazione ai rogiti del Notaio ### del 31/05/2006, trascritto a Pisa il 13/06/2006 all'8015 di particolare, l'intestazione dei beni è variata in ### con sede in Calcinaia (Pi), C.f. ###. Lo stesso atto è stato trascritto nuovamente in data 01/07/2006 al 9084 di particolare (cfr. All. 1.1 e 2).

Infine, con atto di mutamento di denominazione ai rogiti del Notaio ### del 30/03/2021, la proprietà ha variato la sua denominazione nell'attuale ### con sede in Calcinaia (Pi), C.f. ###; l'atto non risulta trascritto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Il certificato ipotecario speciale n°PI83478/2022 rilasciato dalla Conservatoria di Pisa riporta le seguenti formalità pregiudizievoli inerenti i beni inclusi nel presente lotto 1:

- iscrizione del 26/01/20216, 171 di particolare, di ipoteca volontaria derivante da concessione garanzia di mutuo fondiario in forza di atto del notaio ###del 22/01/2016, rep. 948/612, per complessivi Euro 450.000 di cui Euro 225.000 per capitale, a favore di ###, contro ###. Grava la particella 601 sub 10.

-Iscrizione del 31/01/2022, 1223 di particolare, di sentenza dichiarativa di fallimento, in forza di atto giudiziario del Tribunale di Pisa del 27/01/2022, rep. 2/2022. Grava tutti gli immobili inclusi nel presente lotto.

NORMATIVA URBANISTICA

Il certificato di destinazione urbanistica n°44/2022 rilasciato dal Comune di Calcinaia in data 09/11/2022 (cfr. All. 8) attesta che la particella di terreno 676 inclusa nel presente lotto ha la seguente destinazione: Sistema territoriale di Calcinaia e degli ambienti contermini ai monti pisani "B" - UTOE 2 CALCINAIA - ricadente in parte all'interno della zona denominata "Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2)", di cui all'art. 44 delle NTA del RU e in minima parte nella zona " Lotti liberi per l'edificazione di addizione agli insediamenti esistenti (BC)" - Scheda Norma BC 2.2. - di cui all'art. 76 delle N.T.A. del R.U. (cfr. All. 9)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è avvenuta in più fasi a partire dal 1966.

Durante l'accesso agli atti presso il Comune di Calcinaia sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie inerenti l'unità immobiliare 601 sub 10:

- Pratica 40/1966: nulla osta del 23/06/1966 per la costruzione di un piccolo fabbricato a uffici e ripostiglio, con cui è stata realizzata una porzione originaria poi ricompresa nell'edificio attuale;

- Pratica n° 69/1968: nulla osta del 19/17/1968 per l'ampliamento del piccolo fabbricato di cui alla pratica precedente per la realizzazione di un magazzino;

-Pratica Edilizia n° 41/2001, prot. N° 12128 del 24/07/2001, che ha portato al rilascio della C.E. in sanatoria n. 84 del 17/12/2001 per parziali difformità del fabbricato rispetto alla licenza edilizia 69/1968;

- Pratica Edilizia n° 42/2001, prot. N° 12127 del 24/07/2001, contestuale alla precedente, che ha portato al rilascio della C.E. n° 05 del 28/01/2002 per ampliare e sopraelevare il fabbricato esistente destinato ad uffici e magazzino e per realizzare due appartamenti per civile abitazione. La comunicazione di inizio lavori indica la data dell'11/11/2002. Nel fascicolo risulta depositata la ricevuta di avvenuto deposito al Genio Civile della pratica strutturale con protocollo n.13863 del 05/11/2002 (Pratica 1923/2002) e della relazione di fine lavori con prot. 149976 del 16/12/2005. Nel fascicolo è inclusa l'attestazione di abitabilità prot. 0017967 del 14/12/2005 (pratica 59/2005) relativa alle unità immobiliari del fabbricato censito al mappale 601 con allegati i certificati di conformità dell'impianto elettrico e idraulico;

-DIA 191/2005, prot. 0017967 del 14/12/2005: variante di fine lavori, ai sensi della LRT 01/05 e attestazione dei requisiti di agibilità (presentata in pari data e registrata come pratica 59/2005).

- DIA 87/2010, prot. 8907 dell'08/06/2010 per la realizzazione di una recinzione sulla strada privata;

- SCIA in sanatoria n°7/2021, presentata ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. 65/2014 (Cfr. All. 10), per

regolarizzare alcune difformità dovute a variazioni in corso d'opera rispetto alla variante di fine lavori di cui alla DIA 191/2005. Nel fascicolo consultato è compreso l'attestazione di avvenuto deposito della sanatoria per le modifiche a carico opere strutturali presentata al Genio civile, prot. 20210020918, progetto n°92907.

Dalle verifiche metriche effettuate durante il sopralluogo l'unità censita come 601 sub 10 risulta sostanzialmente conforme ai grafici della SCIA in sanatoria 7/2021, ad eccezione di piccole variazioni che rientrano nelle tolleranze di legge e del tamponamento provvisorio di una porta fra un disimpegno al piano terra e lo spogliatoio. Per la regolarizzazione edilizia dell'immobile la porta dovrà essere riaperta.

Durante l'accesso agli atti non è stata reperita alcuna pratica edilizia relativa alle tettoie che interessano i mappali 637 sub 2 e 676; i manufatti, realizzati in assenza di titolo, vengono considerati destinati alla demolizione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Nel fascicolo consultato in Comune, in allegato all'abitabilità, sono depositati i seguenti certificati di conformità:

- dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico n°7/2005, rilasciata dalla ditta [REDACTED] di Cascina in data 03/11/2005
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, rilasciata dalla ditta [REDACTED] in data 24/10/2005

La sottoscritta ha visionato l'attestato di prestazione energetica allegato al contratto di locazione attualmente in vigore che coinvolge la particella 601 sub 10 (cfr. All. 7). Il certificato, redatto dal Geom. [REDACTED] in data 07/09/2019, indica che l'unità immobiliare risulta in classe energetica G.

Si precisa che non è possibile garantire che a seguito del rilascio delle certificazioni suddette non siano avvenute variazioni a carico degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Secondo quanto riferito dal titolare della società fallita, i proprietari delle tre unità immobiliari del fabbricato non sono costituiti in condominio pertanto non ci sono oneri o vincoli condominiali salvo quelli derivanti per legge dalla manutenzione della viabilità, resedi e delle altre porzioni comuni del fabbricato.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51
- **Bene N° 4** - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

La sottoscritta ha effettuato le visure storiche (All. 1.2) dei beni elencati dalla nota di trascrizione del fallimento ed ha provveduto a richiedere la certificazione ipotecaria (All. 2).

BENE N° 4 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

La sottoscritta ha effettuato le visure storiche (All. 1.2) dei beni elencati dalla nota di trascrizione del fallimento ed ha provveduto a richiedere la certificazione ipotecaria (All. 2).

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

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

- ### (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ###
Partita IVA: ###



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

- ### (Proprietà 1/1)

Si precisa che dalla certificazione ipotecaria risulta che la quota di 1/8 della particella 677 è stata venduta, unitamente a maggior consistenza, con atto ai rogiti del Notaio ### del 31/07/2013, rep. 27267/18894, trascritto in data 02/08/2013 al 8650 di particolare. Nell'atto suddetto veniva tuttavia specificato che la vendita della quota della particella 677 era sottoposta alla condizione sospensiva dell'avvenuta realizzazione, entro il termine del 30/12/2020, di una strada sulla particella stessa. La strada non è mai stata realizzata pertanto l'atto risulta inefficace e la ### è tutt'oggi piena proprietaria della particella 677.

BENE N° 4 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

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

- ### (Proprietà 25/32)
Codice fiscale: ###
Partita IVA: ###

[REDACTED]

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

- ### (Proprietà 25/64)

Si include nel presente lotto la metà della quota di proprietà ### della particella 679, utilizzata come strada privata, per garantire l'accesso all'area edificabile inclusa nel lotto 2.

Si segnala che la trascrizione delle sentenza di fallimento indica erroneamente che la particella 679 è coinvolta per la quota di 27/32. In realtà nel 2019 la ### ha venduto altri 2/32 della particella suddetta ma le volture sono entrate in atti tardivamente, dopo la trascrizione della sentenza di fallimento. Gli atti di compravendita, correttamente trascritti ma tardivamente volturati al Catasto, sono i seguenti:

- atto ai rogiti del notaio ### del 30/09/2019, rep. 2287/1501 trascritto in data 02/10/2019 al 12694 di particolare, la quota di 1/64 è stata venduta a ### e quella di 1/64 a ### (voltura catastale entrata in atti a Luglio 2022);

- atto ai rogiti del notaio ### del 15/05/2019, rep. 2185/1430, trascritto in data 16/05/2019 al 6562 di particolare, la quota di 1/32) è stata venduta a ###. La voltura catastale non risulta ancora in atti alla data odierna. La sottoscritta ha contattato lo studio Notarile ### che sta provvedendo all'esecuzione dell'adempimento che dovrebbe risultare in atti entro pochi giorni; la sottoscritta provvederà all'integrazione della visura catastale non appena sarà stato effettuato l'aggiornamento.

La perizia viene pertanto redatta con riferimenti alle quote di proprietà effettivamente nella disponibilità della ### come risultante dai passaggi della certificazione ipotecaria.

CONFINI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Il terreno confina ad ovest con ###, a sud con con ###, con ###, con ###, a nord con ###, con particelle 700 sub 1 e 2, bcnc, di pertinenza dei beni inclusi nel lotto 1 e con residua proprietà ###, salvo se altri.

BENE N° 4 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

La particella confina a nord con ###, a sud con part. 677 d proprietà ### inclusa nel presente lotto, ad est in parte con restante proprietà ###, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
part. 682	1.523,00 mq	1,00	1.523,00 mq
part. 599	2,00 mq	1,00	2,00 mq
part.675	255,00 mq	1,00	255,00 mq
part. 677	415,00 mq	1,00	415,00 mq
part. 680	1.535,00 mq	1,00	1.535,00 mq

Totale superficie convenzionale:	3.730,00 mq
Incidenza condominiale:	0,00
Superficie convenzionale complessiva:	3.730,00 mq

La superficie del terreno è data dalla somma delle superfici catastali delle particelle che lo compongono.

BENE N° 4 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno	178,00 mq	1,00	178,00 mq
Totale superficie convenzionale:			178,00 mq
Incidenza condominiale:			0,00
Superficie convenzionale complessiva:			178,00 mq

Si ricorda che il bene è posto in vendita per la quota indivisa di 25/64

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Al ventennio (cfr. All. 1.2) le consistenze delle attuali particelle 675, 677, 679 e 680 costituivano porzione della particella 96.

Con frazionamento n. 128765.1/2012 in atti dal 10/08/2012 (Pratica PI0128765) dalla particella 96 si è originata, inter alia, la particella 640.

Dalla particella 640, con frazionamento n. 91943.1/2013 in atti dal 26/07/2013 (Pratica PI0091943) si sono invece originate, inter alia, le particelle 675, 677 e 680 incluse nel presente Lotto 2.

Al ventennio le consistenze delle attuali particelle 599 e 682 costituivano porzione della maggior particella 120. Da questa, con frazionamento n.125527.1/2005, in atti dal 09/11/2005 (Pratica PI0125527), si sono originate, inter alia, la particella 599 inclusa nel presente Lotto e la 598. In pari data la particella 598 è stata trasferita al Catasto fabbricati dove ha assunto l'identificativo 601, ente urbano.

Con denuncia di costituzione n°2372.1/2005 in atti dal 28/11/2005 (Pratica PI0133336) è stato originato, inter alia, il mappale 601 sub 4. Da questo, con frazionamento per trasferimento di diritti n. 30076.1/2013 del 29/07/2013 (pratica PI0092245) si è originato, inter alia, l'attuale mappale 682 incluso nel presente lotto.

BENE N° 4 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Al ventennio (All. 1.2) la consistenza della particella 679 costituiva porzione della particella 96.

Con frazionamento n. 128765.1/2012 in atti dal 10/08/2012 (Pratica PI0128765) dalla particella 96 si è originata, inter alia, la particella 640.

Dalla particella 640, con frazionamento n. 91943.1/2013 in atti dal 26/07/2013 (Pratica PI0091943) si è originata, inter alia, l'attuale particella 679.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	682			F1			1523 mq			

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
4	599				Seminativo arborato	2	2 mq	0,01 €	0,01 €	
4	675				Seminativo arborato	2	255 mq	1,16 €	0,59 €	
4	677				Seminativo arborato	2	415 mq	1,89 €	0,96 €	
4	680				Seminativo arborato	1	1535 mq	6,99 €	3,57 €	

Corrispondenza catastale

Le particelle censite al Catasto terreni (All. 4) non hanno un'utilizzazione agricola ma sono pavimentate e attualmente utilizzate come viabilità/piazzale per deposito e movimentazione di materiali edili.

BENE N° 4 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

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
4	679				Seminativo arborato	2	178 mq	0,81 €	0,41 €	

Corrispondenza catastale

La particella risulta censita al Catasto Terreni (All. 4) ma non ha un'utilizzazione agricola, bensì è sistemata come strada privata, pavimentata in calcestruzzo. Si ricorda inoltre, come meglio esposto nel paragrafo "Titolarità degli immobili", che dalla visura castale risulta che oggi che la ### sia titolare della quota di 26/32 della particella 679 invece che degli effettivi 25/32, a causa di una voltura catastale non ancora entrata in atti. La sottoscritta ha contattato lo studio Notarile ### che sta provvedendo all'esecuzione dell'adempimento di rettifica che dovrebbe risultare in atti entro pochi giorni.

PATTI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Le particelle di terreno 675, 677 e 680 incluse nel presente lotto (cfr. Stato di occupazione degli immobili) sono oggetto di un contratto di locazione registrato (cfr. All. 7).

Si segnala che dalla certificazione ipotecaria (Cfr. All. 2) risulta che le particelle 599, 675, 677, 680 e 682 sono state oggetto, unitamente a maggior consistenza, di un contratto preliminare di compravendita autenticato dal notaio ### in data 02/09/2019, rep. 2262/1483, trascritto in data 03/09/2019 al 11682 di particolare (Cfr. All. 12). Con il suddetto contratto preliminare, la ### si impegnava a vendere le particelle 599, 675, 677, 680 e 682, unitamente a maggiore consistenza, alla ### con rogito da effettuarsi entro il 31/08/2022. Al momento della sottoscrizione la parte promittente acquirente ha versato Euro 10.000,00 a titolo di caparra confirmatoria.

Le parti non hanno effettuato il rogito entro la scadenza fissata e non sono ormai decorsi tre anni dalla data di trascrizione.

BENE N° 4 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Si segnala che dalla certificazione ipotecaria (Cfr. All. 2) risulta che:

- la quota di 1/32 della particella 679, unitamente a maggior consistenza, è stata oggetto di un contratto preliminare di compravendita autenticato dal notaio ### in data 02/09/2019, rep. 2261/1482, trascritto in data 03/09/2019 al 11681 di particolare (Cfr. All. 14). Con il suddetto contratto preliminare, la ### si impegnava a vendere, tra l'altro, la quota di 1/32 al Sig. ### con rogito da effettuarsi entro il 30/09/2019. Il contratto prevedeva il versamento di Euro 40.000,00 a titolo di caparra confirmatoria e di ulteriori 30.000 Euro a titolo di acconto. Si segnala che il Sig. ### e la Sig.ra ### hanno successivamente acquistato con atto ### del 30/09/2019, trascritto il 02/10/2019 al 12694 di particolare, la quota di 1/64 ciascuno della particella 679 unitamente a maggior consistenza;

- la quota di 1/32 della particella 679, unitamente a maggior consistenza, è stata oggetto di un contratto preliminare di compravendita autenticato dal notaio ### in data 06/09/2019, rep. 2266/1486, trascritto in data 06/09/2019 al 11773 di particolare (Cfr. All. 13). Con il suddetto contratto preliminare, la ### si impegnava a vendere, tra l'altro, la quota di 1/32 alla ### con rogito da effettuarsi entro il 31/07/2022. Al momento della sottoscrizione la parte promittente acquirente ha versato Euro 5.000,00 a titolo di caparra confirmatoria. **Le parti non hanno effettuato il rogito entro la scadenza fissata e non sono ormai decorsi tre anni dalla data di trascrizione.**

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Le particelle di terreno incluse nel presente lotto al momento del sopralluogo utilizzate per l'attività di produzione di manufatti in cls, si presentavano in ordinarie condizioni di manutenzione per l'uso artigianale (cfr. All. 6.2).

BENE N° 4 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Al momento del sopralluogo la strada si presentava in ordinarie condizioni di conservazione (cfr. All. 6.2).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Dalla documentazione consultata non sono emersi gravami di questa natura a carico delle particelle incluse nel presente lotto.

BENE N° 4 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Dalla documentazione consultata non sono emersi gravami di questa natura a carico della particella 679.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Terreno pianeggiante prevalentemente pavimentato in calcestruzzo (cfr. All. 6.2), delimitato da tratti di recinzione o muro in bozze lungo i lati sud, ovest ed in parte sul lato est. I restanti confini sono privi di delimitazione.

Al momento del sopralluogo il terreno era utilizzato, unitamente a maggior consistenza inclusa nel lotto 1, a servizio dell'attività che ha sede nel fabbricato.

L'accesso risultava possibile secondo queste modalità (All. 4):

- dalla via Vicarese passando attraverso strada demaniale che conduce ad un cancello posto sul lato sud dell'area, passando però in assenza di titolo attraverso la particella 47, di proprietà di terzi;
 - dalla via Vicarese passando attraverso le particelle 601 sub 11 e 700 sub 2, beni comuni non censibili di pertinenza dei subalterni del mappale 601 (Lotto 1);
 - dalla via Vicarese passando attraverso la particella 42 di proprietà comunale e poi la particella 679, di proprietà della ### per la quota di 25/32, la cui quota di 25/64 viene inclusa nel presente lotto (bene 4).
- Si precisa che a seguito della vendita l'accesso continuerà ad essere garantito solo passando dalla strada privata rappresentata dal mappale 679 (bene 4).

BENE N° 4 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Particella di terreno pavimentata in cemento e utilizzata come strada privata.

L'accesso avviene dalla via Vicarese passando attraverso la particella 42 di proprietà del Comune di Calcinaia che costituisce la banchina stradale sulla quale si attestano gli ingressi a tutte le proprietà private.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/03/2020
- Scadenza contratto: 28/02/2026

Le particelle 675, 677 e 680, unitamente ad altri beni non inclusi nel presente lotto, risultano occupate dalla ### con sede in Calcinaia C.F. ### in forza di contratto di locazione di porzione di immobili per uso artigiano stipulato il 02 Marzo 2020, registrato a Pontedera il 26/03/2020 al n. 1331 serie 3T (Cfr. All. 7).

Il contratto ha durata di 6 anni a partire dal 01/03/2020 e prevede, per l'intero complesso degli immobili locati, un canone annuo di locazione di Euro 12.000 da pagarsi in 12 rate mensili anticipate.

Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27 comma 7 della legge 392/1978.

Il deposito cauzionale è stabilito in Euro 2.000,00 da restituirsi al termine della locazione senza interessi. A partire dal terzo anno è previsto un aumento del canone di locazione nella misura del 75% delle variazioni dell'apposito indice ISTAT.

Il resto dei terreni, che al momento del sopralluogo apparivano comunque utilizzati nell'ambito della stessa attività produttiva, sono nella disponibilità della ###.

BENE N° 4 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

La quota di 25/32 della particella 679 è nella disponibilità della ###.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Al ventennio (cfr. All. 1.2) i beni appartenevano alla ### con sede in Calcinaia (Pi), C.f. ### a seguito di atto di cessione di quote sociali ai rogiti del Notaio ### del 25/10/2000, che tuttavia non risulta trascritto. I beni venivano trasferiti alla ### dalla ### con sede in Calcinaia (Pi), C.f. ###, che li aveva ricevuti in forza di atto di conferimento in società ai Rogiti del Notaio ### del 31/12/1984, trascritto a Pisa il 25/01/1985 al 753 di particolare.

Con atto di mutamento di denominazione ai rogiti del Notaio ### del 31/05/2006, trascritto a Pisa il 13/06/2006 all'8015 di particolare, l'intestazione dei beni è variata in ### con sede in Calcinaia (Pi), C.f. ###. Lo stesso atto è stato trascritto nuovamente in data 01/07/2006 al 9084 di particolare (cfr. All. 1.2 e 2).

Infine, con atto di mutamento di denominazione ai rogiti del Notaio ### del 30/03/2021, la proprietà ha variato la sua denominazione nell'attuale ### con sede in Calcinaia (Pi), C.f. ###; l'atto non risulta trascritto.

BENE N° 4 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Al ventennio (cfr. All. 1.2) l'intera consistenza dell'attuale mappale 679 costituiva porzione della maggiore particella 96 che apparteneva alla ### con sede in Calcinaia (Pi), C.f. ### a seguito di atto di cessione di quote sociali ai rogiti del Notaio ### del 25/10/2000, che tuttavia non risulta trascritto. Nel suddetto atto i beni venivano trasferiti alla ### dalla ### di con sede in Calcinaia (Pi), C.f. ###, che li aveva ricevuti in forza di atto di conferimento in società ai Rogiti del Notaio ### del 31/12/1984, trascritto a Pisa il 25/01/1985 al 753 di particolare.

Con atto di mutamento di denominazione ai rogiti del Notaio ### del 31/05/2006, trascritto a Pisa il 13/06/2006 all'8015 di particolare, l'intestazione è variata in ### con sede in Calcinaia (Pi), C.f. ###. Lo stesso atto è stato trascritto nuovamente in data 01/07/2006 al 9084 di particolare (cfr. All. 1.2 e 2).

Come risulta dalla certificazione ipotecaria, tra il 2013 e il 2019 la ### ha venduto 7/32 della particella 679 a soggetti diversi (cfr. All. 2):

- con atto ai rogiti del notaio ### del 31/07/2013, rep. 27267/18894, trascritto in data 02/08/2013 al 8649 di particolare, la quota di 1/8 (4/32) è stata venduta a ###;

- con atto ai rogiti del notaio ### del 26/06/2018, rep. 1846/1193, trascritto in data 27/06/2018 al 7591 di particolare, la quota di 1/64 è stata venduta a ### e quella di 1/64 a ###;

- con atto ai rogiti del notaio ### del 13/05/2019, rep. 2185/1430, trascritto in data 16/05/2019 al 6562 di particolare, la quota di 1/32 è stata venduta a ###;
- con atto ai rogiti del notaio ### del 30/09/2019, rep. 2287/1501 trascritto in data 02/10/2019 al 12694 di particolare, la quota di 1/64 è stata venduta a ### e quella di 1/64 a ###;

Infine, con atto di mutamento di denominazione ai rogiti del Notaio ### del 30/03/2021, la proprietà ha variato la sua denominazione pertanto la quota residua di 25/32 risulta oggi di proprietà della società fallita ### con sede in Calcinaia (Pi), C.f. ###; l'atto non risulta trascritto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Il certificato ipotecario speciale n°PI83478/2022 rilasciato dalla Conservatoria di Pisa riporta le seguenti formalità pregiudizievoli inerenti i beni inclusi nel presente lotto 2:

- Iscrizione del 13/06/2019, 1857 di particolare, di ipoteca volontaria derivante da concessione garanzia di mutuo fondiario in forza di atto del notaio ### del 10/06/2019, rep. 2205/1442, per complessivi Euro 340.000 di cui Euro 170.000 per capitale, a favore di ###, contro ### Grava le particella 682, 680, 677, 675, 599.

-Iscrizione del 31/01/2022, 1223 di particolare, di sentenza dichiarativa di fallimento, in forza di atto giudiziario del Tribunale di Pisa del 27/01/2022, rep. 2/2022. Grava tutti gli immobili inclusi nel presente lotto.

BENE N° 4 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Il certificato ipotecario speciale n°PI83478/2022 rilasciato dalla Conservatoria di Pisa riporta la seguente formalità pregiudizievole inerente la particella 679:

- iscrizione del 31/01/2022, 1223 di particolare, di sentenza dichiarativa di fallimento, in forza di atto giudiziario del Tribunale di Pisa del 27/01/2022, rep. 2/2022.

Si ricorda che all'epoca della trascrizione della sentenza di Fallimento la ### risultava già proprietaria della quota di 25/32 della particella 679 e non di 27/32 come indicato nella nota (cfr. paragrafo Titolarità immobili).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Il certificato di destinazione urbanistica n°44/2022 rilasciato dal Comune di Calcinaia in data 09/11/2022 (cfr. All. 8) attesta che le particelle che costituiscono il presente lotto hanno la seguente destinazione:

- 599: Sistema territoriale di Calcinaia e degli ambienti contermini ai monti pisani "B"-UTOE 2 CALCINAIA – ricadente all'interno della zona denominata "Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2)", di cui all'art. 44 delle NTA del RU;

- 675: Sistema territoriale di Calcinaia e degli ambienti contermini ai monti pisani "B"-UTOE 2 CALCINAIA – ricadente in minima parte all'interno della zona denominata "Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2)", di cui all'art. 44 delle NTA del RU e in parte nella zona " Lotti liberi per l'edificazione di

addizione agli insediamenti esistenti (BC)” – Scheda Norma BC 2.2. - di cui all’art. 76 delle N.T.A. del R.U.;

- 677: Sistema territoriale di Calcinaia e degli ambienti contermini ai monti pisani “B”-UTOE 2 CALCINAIA – ricadente in parte all’interno della zona denominata “Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2)”, di cui all’art. 44 delle NTA del RU e in parte nella zona “ Lotti liberi per l’edificazione di addizione agli insediamenti esistenti (BC)” – Scheda Norma BC 2.2. - di cui all’art. 76 delle N.T.A. del R.U.

-680 e 682: Sistema territoriale di Calcinaia e degli ambienti contermini ai monti pisani “B” - UTOE 2 CALCINAIA – ricadente nella zona “ Lotti liberi per l’edificazione di addizione agli insediamenti esistenti (BC)” – Scheda Norma BC 2.2. - di cui all’art. 76 delle N.T.A. del R.U.

La scheda norma BC2.2. (Cfr. All. 9) indica le potenzialità i limiti e le condizioni per l’edificabilità all’interno del comparto. Si ricorda che alcune delle particelle incluse nel comparto edificatorio non sono coinvolte dalla presente procedura di fallimento.

BENE N° 4 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Il certificato di destinazione urbanistica n°44/2022 rilasciato dal Comune di Calcinaia in data 09/11/2022 attesta che la particella 679 ha la seguente destinazione: Sistema territoriale di Calcinaia e degli ambienti contermini ai monti pisani “B”-UTOE 2 CALCINAIA – ricadente all’interno della zona denominata “Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2)”, di cui all’art. 44 delle NTA del RU;

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Calcinaia non è risultata alcuna pratica edilizia relativa ai terreni inclusi nel presente lotto.

I tratti di muro di recinzione e la pavimentazione in cls risultano quindi realizzati in assenza di titolo pertanto dovranno essere demoliti o regolarizzati nell’ambito del progetto che il futuro acquirente presenterà per sfruttare la potenzialità edificatoria delle aree incluse nel Lotto 2.

BENE N° 4 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Dalle verifiche effettuate presso l’archivio edilizia del Comune di Calcinaia è emerso che la strada è indicata correttamente nei grafici del Permesso di Costruire n°16/2013 come “nuova viabilità privata di accesso” con larghezza di 5 m.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Dalle informazioni assunte non è emersa l’esistenza di oneri o vincoli condominiali.

BENE N° 4 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Secondo quanto riferito dal titolare della società fallita, i comproprietari della particella 679 non sono costituiti in condominio ma condividono gli oneri relativi dalla manutenzione della strada privata.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento con garage in corso di costruzione ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese
- **Bene N° 5** - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (Pi) - Via Vicarese 49/51

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO CON GARAGE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE

La sottoscritta ha effettuato le visure storiche (All. 1.3) dei beni elencati dalla nota di trascrizione del fallimento ed ha provveduto a richiedere la certificazione ipotecaria (All. 2).

BENE N° 5 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

La sottoscritta ha effettuato le visure storiche (All. 1.3) dei beni elencati dalla nota di trascrizione del fallimento ed ha provveduto a richiedere la certificazione ipotecaria (All. 2).

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO CON GARAGE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE

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

- ### (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ###
Partita IVA: ###



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

- ### (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

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

- ### (Proprietà 25/32)
Codice fiscale: ###
Partita IVA: ###



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

- ### (Proprietà 25/64)

Si include nel presente lotto la metà della quota di proprietà ### della particella 679, utilizzata come strada privata, per garantire l'accesso all'area edificabile inclusa nel lotto 2.

Si segnala che la trascrizione delle sentenza di fallimento indica erroneamente che la particella 679 è coinvolta per la quota di 27/32. In realtà nel 2019 la ### ha venduto altri 2/32 della particella suddetta ma le voltore sono entrate in atti tardivamente, dopo la trascrizione della sentenza di fallimento. Gli atti di compravendita, correttamente trascritti ma tardivamente volturati al Catasto, sono i seguenti:

- atto ai rogiti del notaio ### del 30/09/2019, rep. 2287/1501 trascritto in data 02/10/2019 al 12694 di particolare, la quota di 1/64 è stata venduta a ### e quella di 1/64 a ### (voltura catastale entrata in atti a Luglio 2022);

- atto ai rogiti del notaio ### del 15/05/2019, rep. 2185/1430, trascritto in data 16/05/2019 al 6562 di particolare, la quota di 1/32) è stata venduta a ###. La voltura catastale non risulta ancora in atti alla data odierna. La sottoscritta ha contattato lo studio Notarile ### che sta provvedendo all'esecuzione dell'adempimento che dovrebbe risultare in atti entro pochi giorni; la sottoscritta provvederà all'integrazione della visura catastale non appena sarà stato effettuato l'aggiornamento).

La perizia viene pertanto redatta con riferimenti alle quote di proprietà effettivamente nella disponibilità della ### come risultante dai passaggi della certificazione ipotecaria.

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO CON GARAGE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE

L'unità immobiliare confina ad ovest con ###, a sud con ###, a nord in parte con ### e in parte con ### e ###, ad est con particella 679 una quota della quale costituisce il bene 5 incluso nel presente lotto, salvo se altri.

BENE N° 5 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

La particella confina a nord con ###, a sud con part. 677 d proprietà ### inclusa nel presente lotto, ad est in parte con restante proprietà ###, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO CON GARAGE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra rialzato	67,00 mq	1,00	67,00 mq	2,70 m	T
Terrazzi e scale esterne	21,00 mq	0,25	5,25 mq	0,00 m	
Resede lato ovest	34,00 mq	0,20	6,80 mq	0,00 m	
Rampa di accesso garage esclusiva	23,50 mq	0,10	2,35 mq	0,00 m	
Garage seminterrato	44,00 mq	0,60	26,40 mq	2,40 m	-1

Totale superficie convenzionale:	107,80 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	107,80 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale è stata calcolata dalla misurazione dell'elaborato planimetrico catastale in scala (All. 5).

BENE N° 5 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	178,00 mq	178,00 mq	1,00	178,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				178,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				178,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si ricorda che il bene è posto in vendita per la quota indivisa di 25/64.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO CON GARAGE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE

Al ventennio (cfr. All. 1.3) la consistenza dell'attuale particella 701 costituiva porzione della particella 96. Con frazionamento n. 128765.1/2012 in atti dal 10/08/2012 (Pratica PI0128765) dalla particella 96 si è originata, inter alia, la particella 640.

Dalla particella 640, con frazionamento n. 91943.1/2013 in atti dal 26/07/2013 (Pratica PI0091943) si è originata, inter alia, la particella 681.

Con tipo mappale del 10/07/2017, pratica PI0051272, in atti dal 10/07/2017 per nuova costruzione, la particella 681 è stata trasferita al Catasto fabbricati dove ha assunto l'identificativo 701, ente urbano.

In pari data, con denuncia di costituzione n°51272.1/2017 in atti dal 10/07/2017, al Catasto Fabbricati è stato originato, il mappale 701 di categoria F/6.

Con denuncia di costituzione n°700.1/2017 in atti dal 21/07/2017 (Pratica PI0054403), è stato originato, inter alia, il mappale 701 sub 1 di categoria F/3.

Con denuncia di divisione n°3896.1/2018 in atti dal 26/03/2018 (Pratica PI0019780), dal sub 1 è stato originato, inter alia, il mappale 701 sub 3 di categoria F/3.

Con denuncia di variazione per divisione e ultimazione di fabbricato n°3266.1/2019 in atti dal 11/03/2019 (Pratica PI0014828), dal sub 3 è stato originato, inter alia, il mappale 701 sub 6 di categoria F/3.

Con denuncia di variazione per divisione e ultimazione di fabbricato n°14144.1/2019 in atti dal 06/09/2019 (Pratica PI0052017), dal sub 6 è stato originato, inter alia, il mappale 701 sub 7 di categoria F/3 incluso nel presente lotto.

**BENE N° 5 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE
49/51**

Al ventennio la consistenza della particella 679 costituiva porzione della particella 96.
Con frazionamento n. 128765.1/2012 in atti dal 10/08/2012 (Pratica PI0128765) dalla particella 96 si è originata, inter alia, la particella 640.

Dalla particella 640, con frazionamento n. 91943.1/2013 in atti dal 26/07/2013 (Pratica PI0091943) si è originata, inter alia, l'attuale particella 679.

DATI CATASTALI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO CON GARAGE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A CALCINAIA (PI)
- VIA VICARESE**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	701	7		F3						

Corrispondenza catastale

L'elaborato planimetrico in atti (cfr. All. 5) corrisponde alla distribuzione dell'unità immobiliare. Trattandosi di unità in corso di costruzione, non è mai stata presentata la planimetria catastale; tale adempimento resterà a carico del futuro acquirente.

**BENE N° 5 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE
49/51**

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
4	679				Seminativo arborato	2	178 mq	0,81 €	0,41 €	

Corrispondenza catastale

La particella risulta censita al Catasto Terreni ma non ha un'utilizzazione agricola, bensì è sistemata come strada privata, pavimentata in calcestruzzo.

Si ricorda inoltre, come meglio esposto nel paragrafo "Titolarità degli immobili", che dalla visura castale risulta che oggi che la ### sia titolare della quota di 26/32 della particella 679 invece che degli effettivi 25/32, a causa di una voltura catastale non ancora entrata in atti. La sottoscritta ha contattato lo studio Notarile ### che sta provvedendo all'esecuzione dell'adempimento di rettifica che dovrebbe risultare in atti entro pochi giorni.

PATTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO CON GARAGE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE

Si segnala che dalla certificazione ipotecaria (Cfr. All. 2) risulta che:

- il mappale 701 sub 6 (all'interno del quale all'epoca era ricompresa la consistenza del 701 sub 7 oggetto del presente lotto), unitamente a maggior consistenza, è stato oggetto di un contratto preliminare di compravendita autenticato dal notaio ### in data 02/09/2019, rep. 2261/1482, trascritto in data 03/09/2019 al 11681 di particolare (Cfr. All. 14). Con il suddetto contratto preliminare, la ### si impegnavano a vendere, tra l'altro, l'unità in corso di costruzione contraddistinta dal mappale 701 sub 6 al Sig. ### con rogito da effettuarsi entro il 30/09/2019. Il contratto prevedeva il versamento di Euro 40.000,00 a titolo di caparra confirmatoria e di ulteriori 30.000 Euro a titolo di acconto. Si segnala che il Sig. ### e la Sig.ra ### hanno successivamente acquistato con atto ### del 30/09/2019, trascritto il 02/10/2019 al 12694 di particolare, la particella 701 sub 8 (originata per divisione dalla precedente sub 6).

-il mappale 701 sub 6 (soppresso con denuncia di variazione per divisione e ultimazione di fabbricato n°14144.1/2019 in atti dal 06/09/2019), unitamente a maggior consistenza, è stato altresì oggetto di un contratto preliminare di compravendita autenticato dal notaio ###lo stesso 06/09/2019, rep. 2266/1486, trascritto sempre in data 06/09/2019 al 11773 di particolare (Cfr. All. 13). Con il suddetto contratto preliminare, la ### si impegnavano a vendere, tra l'altro, l'unità in corso di costruzione contraddistinta dal mappale 701 sub 6 alla ### con rogito da effettuarsi entro il 31/07/2022. Al momento della sottoscrizione la parte promittente acquirente ha versato Euro 5.000,00 a titolo di caparra confirmatoria. In considerazione della variazione catastale avvenuta lo stesso giorno, non è chiaro quale fosse effettivamente l'unità del mappale 701 che si intendeva promettere in vendita con questa scrittura privata ma **le parti non hanno comunque effettuato il rogito entro la scadenza fissata e non sono ormai decorsi tre anni dalla data di trascrizione.**

BENE N° 5 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Si segnala che dalla certificazione ipotecaria (Cfr. All. 2) risulta che:

- la quota di 1/32 della particella 679, unitamente a maggior consistenza, è stata oggetto di un contratto preliminare di compravendita autenticato dal notaio ###in data 02/09/2019, rep. 2261/1482, trascritto in data 03/09/2019 al 11681 di particolare (Cfr. All. 14). Con il suddetto contratto preliminare, la ### si impegnavano a vendere, tra l'altro, la quota di 1/32 al Sig. ### con rogito da effettuarsi entro il 30/09/2019. Il contratto prevedeva il versamento di Euro 40.000,00 a titolo di caparra confirmatoria e di ulteriori 30.000 Euro a titolo di acconto. Si segnala che il Sig. ### e la Sig.ra ### hanno successivamente acquistato con atto ### del 30/09/2019, trascritto il 02/10/2019 al 12694 di particolare, la quota di 1/64 ciascuno della particella 679 unitamente a maggior consistenza;

-la quota di 1/32 della particella 679, unitamente a maggior consistenza, è stata oggetto di un contratto preliminare di compravendita autenticato dal notaio ###in data 06/09/2019, rep. 2266/1486, trascritto in data 06/09/2019 al 11773 di particolare (Cfr. All. 13). Con il suddetto contratto preliminare, la ### si impegnavano a vendere, tra l'altro, la quota di 1/32 alla ### con rogito da effettuarsi entro il 31/07/2022. Al momento della sottoscrizione la parte promittente acquirente ha versato Euro 5.000,00 a titolo di caparra confirmatoria. Le parti non hanno effettuato il rogito entro la scadenza fissata e non sono ormai decorsi tre anni dalla data di trascrizione.

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO CON GARAGE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A CALCINAIA (PI)
- VIA VICARESE**

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo di presentava in mediocri condizioni di conservazione poiché i lavori sono stati interrotti da tempo (cfr. All. 6.3).

**BENE N° 5 QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE
49/51**

Al momento del sopralluogo la strada si presentava in ordinarie condizioni di conservazione (cfr. All. 6.3).

PARTI COMUNI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO CON GARAGE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A CALCINAIA (PI)
- VIA VICARESE**

Dalle informazioni assunte non è emersa l'esistenza di oneri o vincoli condominiali salvo quelli derivanti per legge dall'uso e manutenzione delle porzioni comuni del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO CON GARAGE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A CALCINAIA (PI)
- VIA VICARESE**

Dalla documentazione consultata non sono emersi gravami di questa natura a carico dell'unità immobiliare inclusa nel presente lotto.

**BENE N° 5 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE
49/51**

Dalla documentazione consultata non sono emersi gravami di questa natura a carico della particella 679.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO CON GARAGE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A CALCINAIA (PI)
- VIA VICARESE**

Unità immobiliare in corso di costruzione destinata ad appartamento con garage seminterrato e resede esclusivo, facente parte di un maggior fabbricato di recente edificazione suddiviso in quattro abitazioni oltre pertinenze.

Si accede alla proprietà dalla via Vicarese passando attraverso la particella 42 di proprietà comunale e poi attraverso la particella 679, di proprietà della ### per la quota di 25/32, la cui quota di 25/64 viene inclusa nel presente lotto (bene 5).

Dalla viabilità a comune si accede al garage seminterrato mediante porzione di rampa di proprietà esclusiva mentre si accede all'Appartamento con garage in corso di costruzione da cancellino pedonale, mediante vialetto e terrazzo esclusivi.

Il più recente grafico depositato in Comune (cfr. All. 11) prevede la seguente distribuzione interna: ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, ripostiglio, bagno, camera singola e camera matrimoniale con accesso al terrazzo e resede sul retro. Dal disimpegno notte è previsto l'accesso, mediante scala interna, al garage seminterrato. In realtà sul posto (cfr. Paragrafo regolarità edilizia) sono state effettuate alcune modifiche rispetto al progetto e attualmente l'appartamento risulta costituito da ingresso in soggiorno con cucinotto (al posto della camera singola), disimpegno notte, ripostiglio, un bagno e una camera con accesso al

terrazzo e resede (cfr. All. 6.3). Nel garage è stata realizzata una parete divisoria interna (cfr. All. 6.3).

Le pareti sono intonacate e sono state posate le pavimentazioni in gres e il rivestimento del bagno. Inoltre sono state installate le persiane in alluminio verniciato in continuità con il resto del fabbricato. Il garage risulta pavimentato in gres. Dalle informazioni fornite dal titolare della ###, al di sotto della pavimentazioni dell'abitazione passano le tubazioni per il riscaldamento a pavimento, inoltre sono state realizzate tutte le canalizzazioni dell'impianto elettrico con relativo passaggio di fili elettrici e la predisposizione dell'impianto di condizionamento per l'installazione di split in soggiorno e camera.

Le opere di costruzione non sono mai state ultimate (cfr. All. 6.3) e, per quanto visibile al momento del sopralluogo, mancano le tinteggiature, la scala interna di collegamento con il garage, la porta in metallo del garage, il portoncino di ingresso, le porte interne, le finestre, i sanitari, molte componenti esterne dell'impianto elettrico, la caldaia, il rivestimento di scala e terrazzo sul retro, ogni elemento esterno dell'impianto di climatizzazione. Dalle foto aeree risulta che sul tetto sono stati installati dei pannelli solari che erano previsti dal progetto ma non è stato possibile verificare se possano essere utilizzati anche a servizio dell'appartamento di cui al presente lotto.

BENE N° 5 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Particella di terreno pavimentata in cemento e utilizzata come strada privata.

L'accesso avviene dalla via Vicarese passando attraverso la particella 42 di proprietà del Comune di Calcinaia che costituisce la banchina stradale sulla quale si attestano gli ingressi a tutte le proprietà private.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO CON GARAGE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE

L'immobile è nella disponibilità della ###.

BENE N° 5 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

La quota di 25/32 della particella 679 è nella disponibilità della ###.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO CON GARAGE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE

Al ventennio (cfr. All. 1.3) il terreno su cui sarebbe stato costruito l'edificio apparteneva alla ### con sede in Calcinaia (Pi), C.f. ### a seguito di atto di cessione di quote sociali ai rogiti del Notaio ### del 25/10/2000, che tuttavia non risulta trascritto. I beni venivano trasferiti alla ### dalla ### con sede in Calcinaia (Pi), C.f. ###, che li aveva ricevuti in forza di atto di conferimento in società ai Rogiti del Notaio ### del 31/12/1984, trascritto a Pisa il 25/01/1985 al 753 di particolare.

Con atto di mutamento di denominazione ai rogiti del Notaio ### del 31/05/2006, trascritto a Pisa il 13/06/2006 all'8015 di particolare, l'intestazione dei beni è variata in ### con sede in Calcinaia (Pi), C.f. ###. Lo stesso atto è stato trascritto nuovamente in data 01/07/2006 al 9084 di particolare (cfr. All. 1.3 e 2).

Infine, con atto di mutamento di denominazione ai rogiti del Notaio ### del 30/03/2021, la proprietà ha

variato la sua denominazione nell'attuale ### con sede in Calcinaia (Pi), C.f. ###; l'atto non risulta trascritto.

BENE N° 5 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Al ventennio (cfr. All. 1.3) l'intera consistenza dell'attuale mappale 679 costituiva porzione della maggiore particella 96 che apparteneva alla ### con sede in Calcinaia (Pi), C.f. ### a seguito di atto di cessione di quote sociali ai rogiti del Notaio ### del 25/10/2000, che tuttavia non risulta trascritto. Nel suddetto atto i beni venivano trasferiti alla ### dalla ### con sede in Calcinaia (Pi), C.f. ###, che li aveva ricevuti in forza di atto di conferimento in società ai Rogiti del Notaio ### del 31/12/1984, trascritto a Pisa il 25/01/1985 al 753 di particolare.

Con atto di mutamento di denominazione ai rogiti del Notaio ### del 31/05/2006, trascritto a Pisa il 13/06/2006 all'8015 di particolare, l'intestazione è variata in ### con sede in Calcinaia (Pi), C.f. ###. Lo stesso atto è stato trascritto nuovamente in data 01/07/2006 al 9084 di particolare (cfr. All. 1.3 e 2).

Come risulta dalla certificazione ipotecaria, tra il 2013 e il 2019 la ### ha venduto 7/32 della particella 679 a soggetti diversi (cfr. All. 2):

- con atto ai rogiti del notaio ### del 31/07/2013, rep. 27267/18894, trascritto in data 02/08/2013 al 8649 di particolare, la quota di 1/8 (4/32) è stata venduta a ###;
- con atto ai rogiti del notaio ### del 26/06/2018, rep. 1846/1193, trascritto in data 27/06/2018 al 7591 di particolare, la quota di 1/64 è stata venduta a ### e quella di 1/64 a ###;
- con atto ai rogiti del notaio ### del 13/05/2019, rep. 2185/1430, trascritto in data 16/05/2019 al 6562 di particolare, la quota di 1/32 è stata venduta a ###;
- con atto ai rogiti del notaio ### del 30/09/2019, rep. 2287/1501 trascritto in data 02/10/2019 al 12694 di particolare, la quota di 1/64 è stata venduta a ### e quella di 1/64 a ###;

Infine, con atto di mutamento di denominazione ai rogiti del Notaio ### del 30/03/2021, la proprietà ha variato la sua denominazione pertanto la quota residua di 25/32 risulta oggi di proprietà della società fallita ### con sede in Calcinaia (Pi), C.f. ###; l'atto non risulta trascritto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO CON GARAGE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE

Il certificato ipotecario speciale n°PI83478/2022 rilasciato dalla Conservatoria di Pisa riporta le seguenti formalità pregiudizievoli inerenti l'unità immobiliare 701 sub 7:

- iscrizione del 11/04/2014, 791 di particolare, di ipoteca volontaria derivante da concessione garanzia di mutuo fondiario in forza di atto del notaio ### del 08/04/2014, rep. 328/248, per complessivi Euro 1.000.000, di cui Euro 500.000,00 per capitale, a favore di ###, contro ### Grava la particella 681, su cui è stato costruito il fabbricato. All'atto hanno fatto seguito le seguenti annotazioni incluse nella certificazione ipotecaria:
 - annotazione del 03/07/2019, 1715 di particolare, frazionamento in quota;
 - annotazione del 17/05/2018, 1438 di particolare, frazionamento in quota;
 - annotazione del 21/05/2019, 1458 di particolare, restrizione di beni;
 - annotazione del 03/10/2019, 2682 di particolare, frazionamento in quota, con cui all'unità immobiliare 701 sub 7 è stata attribuita una quota capitale di mutuo di Euro 84.493,33 con iscrizione ipotecaria fra capitale e accessori di Euro 204.000;
 - annotazione del 03/10/2019, 2683 di particolare, riduzione di somma;

-Iscrizione del 31/01/2022, 1223 di particolare, di sentenza dichiarativa di fallimento, in forza di atto

giudiziario del Tribunale di Pisa del 27/01/2022, rep. 2/2022. Grava tutti gli immobili inclusi nel presente lotto.

BENE N° 5 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Il certificato ipotecario speciale n°PI83478/2022 rilasciato dalla Conservatoria di Pisa riporta la seguente formalità pregiudizievole inerente la particella 679:

- iscrizione del 31/01/2022, 1223 di particolare, di sentenza dichiarativa di fallimento, in forza di atto giudiziario del Tribunale di Pisa del 27/01/2022, rep. 2/2022.

Si ricorda che all'epoca della trascrizione della sentenza di Fallimento la ### risultava già proprietaria della quota di 25/32 della particella 679 e non di 27/32 come indicato nella nota (cfr. paragrafo Titolarità immobili).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Il certificato di destinazione urbanistica n°44/2022 rilasciato dal Comune di Calcinaia in data 09/11/2022 attesta che la particella 679 ha la seguente destinazione: Sistema territoriale di Calcinaia e degli ambienti contermini ai monti pisani "B"-UTOE 2 CALCINAIA – ricadente all'interno della zona denominata "Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2)", di cui all'art. 44 delle NTA del RU;

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO CON GARAGE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE

Il maggior fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato in forza di permesso di Costruire n°16/2103 rilasciato dal Comune di Calcinaia in data 23/10/2013 (Pratica 17/2013).

In data 12/06/2014 è stata presentata la Comunicazione di inizio lavori con prot. 5027.

Nel fascicolo del Permesso di Costruire è presente l'attestazione di deposito al Genio civile della pratica strutturale n.7405/2013, prot. 262133 del 15/10/2013.

In data 1/12/2017, con prot. 14049 è stata presentata al Comune di Calcinaia la Comunicazione di fine lavori tardiva parziale e SCIA in parziale variante al P.d.C. 16/2013 (Pratica 46/2017).

In pari data, con protocollo 14048, è stata inoltre presentata una SCIA per opere di completamento (Pratica 42/2017). Nel fascicolo risultano depositate le comunicazioni di fine lavori parziali per alcuni subalterni del fabbricato, ad esclusione di quello incluso nel presente lotto che non è mai stato completato. Nel fascicolo non è presente alcuna documentazione relativa alla fine lavori della pratica strutturale.

Durante il sopralluogo la sottoscritta ha rilevato alcune difformità rispetto alle previsioni dei grafici della SCIA di completamento 42/2017, che costituisce l'ultimo stato legittimo per l'unità immobiliare. Le variazioni riscontrate sono prevalentemente a carico della distribuzione interna, ad eccezione del vano del portoncino di ingresso che risulta più piccolo rispetto alle previsioni. La differenza più rilevante è relativa alla cameretta che è stata trasformata in cucina, con tamponamento della porta del disimpegno e apertura di un arco di collegamento con il soggiorno. Al posto della porta scorrevole di collegamento fra soggiorno e disimpegno è stato realizzato un ulteriore arco. In garage è stata realizzata una parete divisoria interna non prevista. Infine il resede sul retro risulta lievemente più stretto (sull'allineamento est-ovest) rispetto alle previsioni di progetto.

Il futuro acquirente, per ultimare l'unità immobiliare, dovrà provvedere alla presentazione di una pratica di completamento con contestuale ripristino o regolarizzazione della variazioni dello stato di fatto rispetto alle previsioni di progetto. Dovrà altresì sostenere tutti gli oneri necessari all'ultimazione e certificazione degli impianti, alla predisposizione della certificazione energetica, all'aggiornamento della rappresentazione catastale e alla presentazione dell'abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 5 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Dalle verifiche effettuate presso l'archivio edilizia del Comune di Calcinaia è emerso che la strada è indicata correttamente nei grafici del Permesso di Costruire n°16/2013 come "nuova viabilità privata di accesso" con larghezza di 5 m.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO CON GARAGE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE

Secondo quanto riferito dall'amministratore ###, con verbale di assemblea del 26 Settembre 2022 è stato costituito il Condominio di Via Vicarese 51 di cui fa parte l'appartamento di cui al presente lotto; ad oggi non è ancora stato approvato un regolamento condominiale. Non risultano deliberati lavori straordinari per l'anno in corso.

All'unità immobiliare 701 sub 7 inclusa nel presente lotto spetta la quota di 125 millesimi di comproprietà condominiale. In base al bilancio 2022-2023 l'importo di spese condominiali spettanti all'unità immobiliare è pari a Euro 1.104,53 da corrispondersi in 4 rate da Euro 276,13 con scadenza novembre, gennaio, marzo e luglio (All. 16). Alla data odierna la ### risulta debitrice nei confronti del condominio dell'importo di Euro 552,56.

BENE N° 5 - QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI TERRENO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA VICARESE 49/51

Secondo quanto riferito dal titolare della società fallita, i comproprietari della particella 679 non sono costituiti in condominio ma condividono gli oneri relativi dalla manutenzione della strada privata.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La sottoscritta, allo scopo di agevolare la vendita, ha formato tre lotti in ragione della diversa natura dei beni oggetto della procedura.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51
Unità immobiliare per attività industriale, facente parte di un maggior fabbricato a destinazione mista, corredata da un resede pertinenziale e da una ulteriore porzione di area scoperta. L'unità principale, distribuita su tre piani fuori terra è destinata a uffici, spogliatoi, magazzini, ricoveri mezzi oltre accessori.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Fg. 4, Part. 601, Sub. 10, Categoria D7

- Fg. 4, Part. 637, Sub. 2, Categoria C2

Identificato al Catasto Terreni:

- Fg. 4, Part. 676, Qualità Seminativo arborato

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

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, in ragione delle caratteristiche e condizioni conservative dell'unità immobiliare principale, visti i prezzi di compravendita realizzati nell'aprile 2021 per due unità immobiliari a destinazione abitativa poste dello stesso fabbricato, vista la perizia di stima di parte fornita da ###, visti i valori OMI per il primo semestre 2022, si valuta il compendio pignorato in ragione di 550 Euro/mq pertanto:

$$569,81 \text{ mq} \times 550 \text{ Euro/mq} = 313.395,5$$

Il valore di stima tiene conto anche del fatto che una minima porzione di particella 676 è dotata di potenzialità edificatoria.

Per assenza di garanzia per vizi del bene venduto si applica un deprezzamento pari al 15%, che tiene altresì conto dell'esistenza del contratto di locazione valido fino al 28/02/2026.

Pertanto:

$$313.395,5 \times 0,85 = 266.386,17$$

Il valore di stima viene decurtato del costo che il futuro acquirente dovrà sostenere per la riapertura della porta tamponata, per la demolizione e smaltimento delle tettoie realizzate in assenza di titolo e per l'aggiornamento della rappresentazione catastale della particella 637 sub 2. Per tali operazioni si reputa che sarà necessaria una spesa di circa 5.000 Euro, pertanto:

$$266.386,17 - 5.000 = 261.386,17$$

che si arrotondano ad euro 261.000,00(in lettere euro duecentosessantunomila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	569,81 mq	100,00%	€ 261.000,00
Valore di stima:			€ 261.000,00

Valore di stima: € 313.395,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	- 47.009,32	€
Demolizioni opere illegittime e aggiornamento catastale	- 5.000,00	€
Arrondamento	- 386,18	€

Valore finale di stima: € 261.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51
Terreno ricadente per la maggior parte all'interno di un maggior comparto edificatorio a destinazione residenziale.
Identificato al Catasto Fabbricati:
 - Fg. 4, Part. 682, Categoria F1Identificato al Catasto Terreni:
 - Fg. 4, Part. 599, Qualità Seminativo arborato
 - Fg. 4, Part. 675, Qualità Seminativo arborato
 - Fg. 4, Part. 677, Qualità Seminativo arborato
 - Fg. 4, Part. 680, Qualità Seminativo arborato

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

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, in ragione dell'ubicazioni e potenzialità dell'area, visto il prezzo ricavato nel 2019 nell'ambito di una procedura di vendita forzata per il trasferimento di un terreno con caratteristiche analoghe ubicato nei dintorni di quello stima, vista la perizia di stima di parte fornita da ###, visti i valori venali della aree fabbricabili ai fini IMU dei comuni limitrofi, si valuta complessivamente il terreno pignorato in ragione di 70 Euro/mq pertanto:

33.730 mq x 70 Euro/mq= Euro 261.100,00

Il valore di stima tiene conto anche del fatto che una minima porzione della superficie non è dotata di potenzialità edificatoria e include la presenza della quota di comproprietà della strada di accesso di cui al Bene 3.

Per assenza di garanzia per vizi del bene venduto si applica un deprezzamento pari al 10%, che tiene altresì conto dell'esistenza del contratto di locazione valido fino al 28/02/2026.

Pertanto:

Euro 261.100,00 x 0.90 = Euro 234.990,00

Il valore di stima viene decurtato del costo che il futuro acquirente dovrà sostenere per la regolarizzazione o rimozione del muro e delle pavimentazioni realizzate in assenza di titolo. Per tali oneri si applica un deprezzamento di ulteriori 10.000 Euro, pertanto:

Euro 234.990,00 - 10.000 = Euro 224.990,00

che si arrotondano ad euro 225.000,00 (in lettere euro duecentoventicinquemila/00)

- **Bene N° 4** - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51
Quota di comproprietà di strada privata che collega la via Vicarese all'appezzamento di terreno di cui al bene 2.

Identificato al catasto Terreni

- Fg. 4, Part. 679, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (25/64)

Il valore della quota di 25/64 della particella 679 è ricompreso nella stima effettuata per il bene 2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	3.730,00 mq	100,00%	€ 225.000,00
Bene N° 4 - Quota di comproprietà di terreno Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51			
Valore di stima:			€ 225.000,00

Valore di stima: € 261.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	- 26.110,00	€
Oneri di regolarizzazione opere illegittime	- 10.000,00	€
Arrotondamento	+ 20,00	€

Valore finale di stima: € 225.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento con garage in corso di costruzione ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese
Unità immobiliare in corso di costruzione parte di un maggior fabbricato, costituita da un Appartamento di tre vani al piano terra rialzato, da un piccolo resede, da un garage al piano

seminterrato e relativa rampa di accesso esclusiva.
Identificato al Catasto Fabbricati

- Fg. 4, Part. 701 sub 7 Categoria F3

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

In ragione delle caratteristiche e dello stato di ultimazione dell'unità immobiliare, si stima che sarà necessaria una spesa di circa 350/mq per la realizzazione delle opere di completamento; tale importo è da considerarsi comprensivo di materiali, manod'opera e spese tecniche per pratica edilizia, certificazioni di conformità, presentazione abitabilità e aggiornamento catastale.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, visti i prezzi di compravendita di tutte le altre unità immobiliari dello stesso fabbricato, visti i valori OMI per il primo semestre 2022, si valuta l'unità immobiliare pignorata in ragione di 1.300 Euro/mq pertanto:

$$107,80 \text{ mq} \times 1.300 \text{ Euro/mq} = 140.140,00$$

Il valore di stima tiene include la presenza della quota di comproprietà della strada di accesso di cui al Bene 5.

Per assenza di garanzia per vizi del bene venduto si applica un deprezzamento pari al 15%, pertanto:
 $140.140,00 \times 0.85 = 119.119,00$

Si detrae da valore stimato l'ammontare ad oggi del debito nei confronti del condominio, pertanto:
 $119.119,00 - 552,56 = 118.566,44$

che si arrotondano ad euro 118.500,00 (in lettere euro centodiciottomilacinquecento/00)

- **Bene N° 5** - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (Pi) - Via Vicarese 49/51
Quota di comproprietà di strada privata che collega la via Vicarese all'unità immobiliare oggetto del presente Lotto 3.
Identificato al catasto Terreni:

- Fg. 4, Part. 679, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (25/64)

Il valore della quota di 25/64 della particella 679 è ricompreso nella stima effettuata per il bene 3.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento con garage in corso di costruzione Calcinaia (PI) - Via Vicarese	107,80 mq	100,00%	€ 118.500,00
Bene N° 5 - Quota di comproprietà di terreno Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51	178,00 mq		

Valore di stima:	€ 118.500,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 140.140,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	- 21.021,00	€
Debito nei confronti del condominio al 09/02/2023	- 552,56	€
Arrotondamento	- 66,44	€

Valore finale di stima: € 118.500,00

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

Pisa, li 09/02/2023

Il C.T.U.
Dott. ###

ELENCO ALLEGATI

- All. 1.1: Visure storiche Lotto 1
- All. 1.2: Visure storiche Lotto 2
- All. 1.3: Visure storiche Lotto 3
- All.2: Certificazione ipotecaria
- All. 3: Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico Lotto 1
- All. 4: Estratto di mappa
- All. 5: Elaborato planimetrico Lotto 3
- All. 6.1: Documentazione fotografica Lotto 1
- All. 6.2: Documentazione fotografica Lotto 2
- All. 6.3: Documentazione fotografica Lotto 3

All. 7: Contratto di locazione e esito interrogazione anagrafe tributaria

All. 8: Certificato di destinazione urbanistica

All. 9: Scheda norma BC 2.2

All. 10: Estratto SCIA in sanatoria 7/2021 - Lotto 1

All. 11: Estratto SCIA 46/2017 - Lotto 3

All. 12: Preliminare trascritto il 03/09/2019 al 11682 di part.

All. 13: Preliminare trascritto il 06/09/2019 al 11773 di part.

All. 14: Preliminare trascritto il 03/09/2019 al 11681 di part.

All. 15: Perizia in versione privacy

All. 16: Stato del debito nei confronti del condominio per il Bene 3

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51
Unità immobiliare per attività industriale, facente parte di un maggior fabbricato a destinazione mista, corredata da un resede pertinenziale e da una ulteriore porzione di area scoperta. L'unità principale, distribuita su tre piani fuori terra è destinata a uffici, spogliatoi, magazzini, ricoveri mezzi oltre accessori.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 601, Sub. 10, Categoria D7 - Fg. 4, Part. 637, Sub. 2, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 676, Qualità Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: Il certificato di destinazione urbanistica n°44/2022 rilasciato dal Comune di Calcinaia in data 09/11/2022 attesta che la particella di terreno 676 inclusa nel presente lotto ha la seguente destinazione: Sistema territoriale di Calcinaia e degli ambienti contermini ai monti pisani "B" - UTOE 2 CALCINAIA – ricadente in parte all'interno della zona denominata "Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2)", di cui all'art. 44 delle NTA del RU e in minima parte nella zona " Lotti liberi per l'edificazione di addizione agli insediamenti esistenti (BC)" – Scheda Norma BC 2.2. - di cui all'art. 76 delle N.T.A. del R.U.

Prezzo base d'asta: € 261.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51
Terreno ricadente per la maggior parte all'interno di un maggior comparto edificatorio a destinazione residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 682, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 599, Qualità Seminativo arborato - Fg. 4, Part. 675, Qualità Seminativo arborato - Fg. 4, Part. 677, Qualità Seminativo arborato - Fg. 4, Part. 680, Qualità Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: Il certificato di destinazione urbanistica n°44/2022 rilasciato dal Comune di Calcinaia in data 09/11/2022 attesta che le particelle che costituiscono il presente lotto hanno la seguente destinazione: - 599: Sistema territoriale di Calcinaia e degli ambienti contermini ai monti pisani "B"-UTOE 2 CALCINAIA – ricadente all'interno della zona denominata "Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2)", di cui all'art. 44 delle NTA del RU; - 675: Sistema territoriale di Calcinaia e degli ambienti contermini ai monti pisani "B"-UTOE 2 CALCINAIA – ricadente in minima parte all'interno della zona denominata "Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2)", di cui all'art. 44 delle NTA del RU e in parte nella zona " Lotti liberi per l'edificazione di addizione agli insediamenti esistenti (BC)" – Scheda Norma BC 2.2. - di cui all'art. 76 delle N.T.A. del R.U.; - 677: Sistema territoriale di Calcinaia e degli ambienti contermini ai monti pisani "B"-UTOE 2 CALCINAIA – ricadente in parte all'interno della zona

denominata "Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2)", di cui all'art. 44 delle NTA del RU e in parte nella zona " Lotti liberi per l'edificazione di addizione agli insediamenti esistenti (BC)" – Scheda Norma BC 2.2. - di cui all'art. 76 delle N.T.A. del R.U. -680 e 682: Sistema territoriale di

Calcinaia e degli ambienti contermini ai monti pisani "B" - UTOE 2 CALCINAIA – ricadente nella zona " Lotti liberi per l'edificazione di addizione agli insediamenti esistenti (BC)" – Scheda Norma BC 2.2. - di cui all'art. 76 delle N.T.A. del R.U. La scheda norma BC2.2. indica le potenzialità i limiti e le condizioni per l'edificabilità all'interno del comparto. Si ricorda che alcune delle particelle incluse nel comparto edificatorio non sono coinvolte dalla presente procedura di fallimento.

- **Bene N° 4** - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51
Quota di comproprietà di strada privata che collega la via Vicarese all'appezzamento di terreno di cui al bene 2.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 679, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (25/64)

Destinazione urbanistica: Il certificato di destinazione urbanistica n°44/2022 rilasciato dal Comune di Calcinaia in data 09/11/2022 attesta che la particella 679 ha la seguente destinazione: Sistema territoriale di Calcinaia e degli ambienti contermini ai monti pisani "B"-UTOE 2 CALCINAIA – ricadente all'interno della zona denominata "Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2)", di cui all'art. 44 delle NTA del RU.

Prezzo base d'asta: € 225.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento con garage in corso di costruzione ubicato a Calcinaia (PI) - Via Vicarese
Unità immobiliare in corso di costruzione parte di un maggior fabbricato, costituita da un Appartamento di tre vani al piano terra rialzato, da un piccolo resede, da un garage al piano seminterrato e relativa rampa di accesso esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 701, Sub. 7, Categoria F3

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

- **Bene N° 5** - Quota di comproprietà di terreno ubicato a Calcinaia (Pi) - Via Vicarese 49/51
Quota di comproprietà di strada privata che collega la via Vicarese all'unità immobiliare oggetto del presente Lotto 3.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 679, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (25/64)

Destinazione urbanistica: Il certificato di destinazione urbanistica n°44/2022 rilasciato dal Comune di Calcinaia in data 09/11/2022 attesta che la particella 679 ha la seguente destinazione: Sistema territoriale di Calcinaia e degli ambienti contermini ai monti pisani "B"-UTOE 2 CALCINAIA – ricadente all'interno della zona denominata "Insediamenti residenziali a bassa articolazione e complessità (B2)", di cui all'art. 44 delle NTA del RU;

Prezzo base d'asta: € 118.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 2/2022 - ###.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 261.000,00

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 601, Sub. 10, Categoria D7 - Fg. 4, Part. 637, Sub. 2, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 676, Qualità Seminativo arborato	Superficie	569,81 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare a destinazione artigianale si presentava complessivamente in buone condizioni di conservazione (cfr. All. 6.1). Come specificato nel paragrafo delle caratteristiche costruttive, alcune porzioni dell'immobile hanno finiture interne recenti e molto ben conservate, mentre nelle zone di vecchia costruzione si osservano maggiormente i segni dell'usura del tempo. Si segnalano alcune piccole crepe di assestamento a carico della muratura in particolare nel sottotetto e il deterioramento della pellicola esterna delle serrande in alluminio che chiudono le autorimesse. Le aree scoperte incluse nel presente lotto al momento del sopralluogo costituivano porzione del piazzale utilizzato per l'attività di produzione di manufatti in cls che ha sede nel fabbricato e si presentavano in ordinarie condizioni di conservazione per quel tipo di uso.		
Descrizione:	Unità immobiliare per attività industriale, facente parte di un maggior fabbricato a destinazione mista, corredata da un resede pertinenziale e da una ulteriore porzione di area scoperta. L'unità principale, distribuita su tre piani fuori terra è destinata a uffici, spogliatoi, magazzini, ricoveri mezzi oltre accessori.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 225.000,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 682, Categoria F1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 599, Qualità Seminativo arborato - Fg. 4, Part. 675, Qualità Seminativo arborato - Fg. 4, Part. 677, Qualità Seminativo arborato - Fg. 4, Part. 680, Qualità Seminativo arborato	Superficie	3.730,00 mq
Stato conservativo:	Le particelle di terreno incluse nel presente lotto al momento del sopralluogo utilizzate per l'attività di produzione di manufatti in cls, si presentavano in ordinarie condizioni di manutenzione per l'uso artigianale.		
Descrizione:	Terreno ricadente per la maggior parte all'interno di un maggior comparto edificatorio a destinazione residenziale.		

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 4 - Quota di comproprietà di terreno			
Ubicazione:	Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	25/64
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 679, Qualità Seminativo arborato	Superficie	178,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo la strada si presentava in ordinarie condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Quota di comproprietà di strada privata che collega la via Vicarese all'appezzamento di terreno di cui al bene 2.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.500,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Calcinaia (PI) - Via Vicarese		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 701, Sub. 7, Categoria F3	Superficie	107,80 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare al momento del sopralluogo di presentava in mediocri condizioni di conservazione poichè i lavori sono stati interrotti da tempo.		
Descrizione:	Unità immobiliare in corso di costruzione parte di un maggior fabbricato, costituita da un appartamento di tre vani al piano terra rialzato, da un piccolo resede, da un garage al piano seminterrato e relativa rampa di accesso esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Quota di comproprietà di terreno			
Ubicazione:	Calcinaia (PI) - Via Vicarese 49/51		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	25/64
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 679, Qualità Seminativo arborato	Superficie	178,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo la strada si presentava in ordinarie condizioni di conservazione.		

Descrizione:	Quota di comproprietà di strada privata che collega la via Vicarese all'unità immobiliare oggetto del presente Lotto 3.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero