
studio
via G. Verga 7 - 57023 Cecina
email - antonino@abstudio2020.it
pec - antonino.bonarrigo@geopec.it

TRIBUNALE DI LIVORNO

Sezione Fallimentare

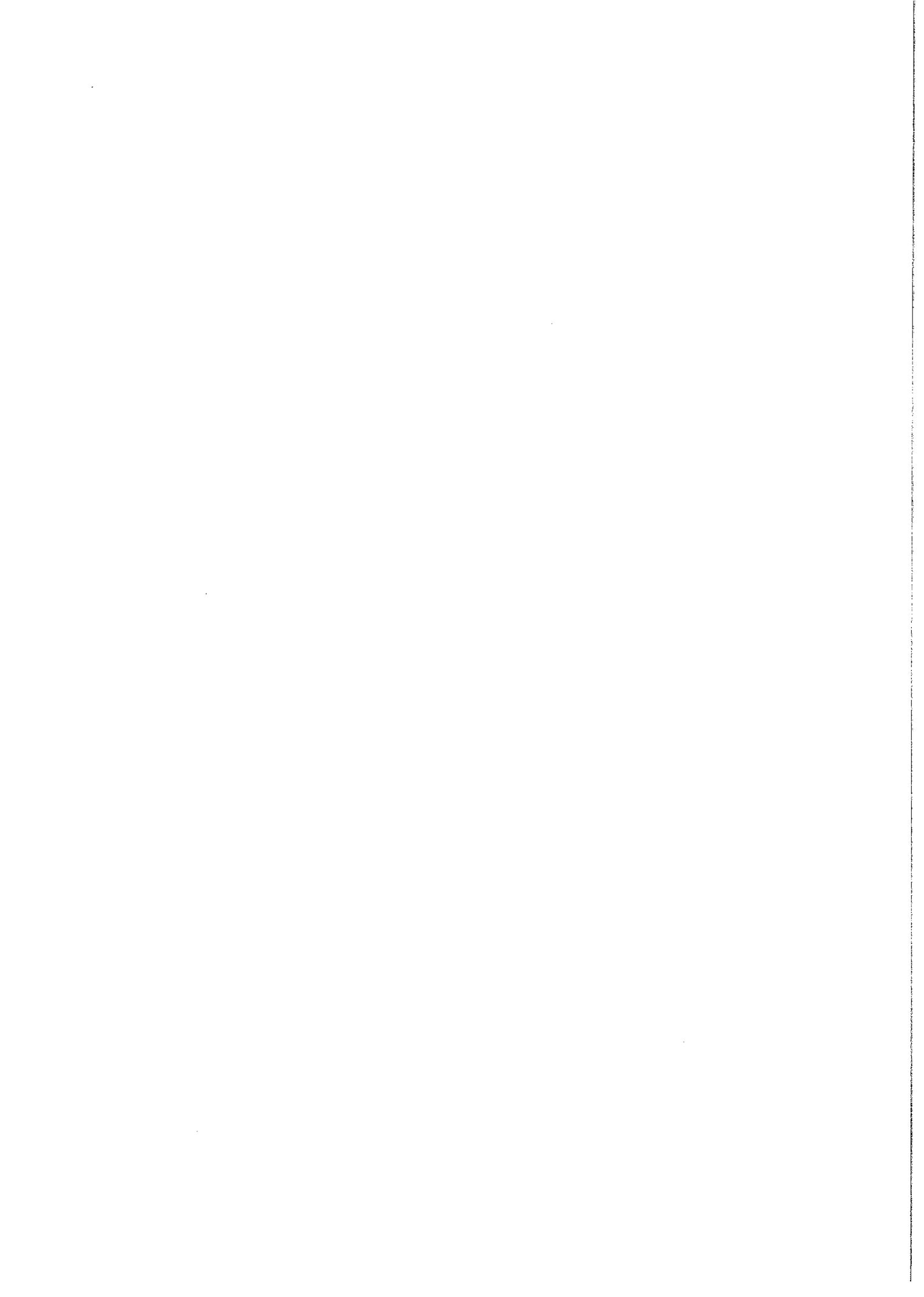
Fallimento: **01/2022** della **Coc**

Giudice Delegato: **Dott. Franco Pastorelli**

Commissario Giudiziale: **Prof. Dott. Gianluca Risaliti**

Esperto Stimatore: **Geom. Antonino Bonarrigo**

RELAZIONE DI STIMA





**Lotto 2 – APPEZZAMENTO DI TERRENO (EDIFICABILE | POSTO) NEL
COMUNE DI CASALE M.MO**

2 PROSPETTO RIASSUNTIVO

2.1. Descrizione sommaria dei beni ed identificazione catastale

Piena proprietà di appezzamento di terreno pianeggiante edificabile posto nel Comune di Casale Marittimo (PI) avente accesso dalla Strada Provinciale dei -Tre Comuni a mezzo di strada di lottizzazione che da essa si diparte e avente superficie catastale complessiva di 1.225 mq .

L'appezzamento di terreno è riportato al Catasto Terreni al foglio 1 di Casale M.mo, particelle **71, 74, e 77**.

2.2 Riferimenti urbanistici

Dagli strumenti urbanistici comunali si evince che le norme adottate prevedono la possibilità, tramite intervento diretto, di nuova edificazione con funzione produttiva di dimensioni massime pari a 1.293 mq di SE, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 10,00 mt. E' inoltre ammessa la realizzazione di una abitazione del titolare o del custode, con le dimensioni disciplinate all'art. 35.3.1 delle NTAo.

2.3 Continuità delle trascrizioni

Bene pervenuto alla società fallita con atto Notaio Serafino Selli del 31/03/2000 ⁽³⁾.

Sussiste continuità delle trascrizioni come si evince dalle trascrizioni riportate al punto 22.1 della presente relazione.

⁽³⁾ cfr. punto 8.1.1 e punto 8.1.2 - atto Notaio Cristiani



2.4 Stato di occupazione dell'immobile

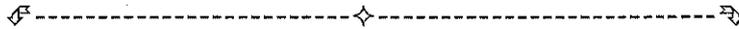
L'immobile in oggetto è nella disponibilità del Curatore nominato.

2.5 Valori di stima

- Valore di mercato (*in cifra tonda*) € 107.000,00
- Valore a base d'asta (*in cifra tonda*) € 94.000,00

2.6 Cause ostative alla vendita

Per le tematiche riconducibili all'incarico affidato, non sussistono circostanze ostative all'emissione dell'ordinanza di vendita.





Lotto 2 – APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE POSTO NEL COMUNE DI CASALE M.MO

18 DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di terreno pianeggiante edificabile posto nel Comune di Casale Marittimo (PI) avente accesso dalla Strada Provinciale dei -Tre Comuni a mezzo di strada di lottizzazione che da essa si diparte e avente superficie catastale complessiva di 1.225 mq .

L'appezzamento di terreno risulta delimitato da recinzione ed attualmente utilizzato per deposito di attrezzature edili.

In ordine ai terreni si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, ad eccezione dei materiali e dell'attrezzatura poste nell'area sopra indicata, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D. Lgs 4/2008 e s.m.i.

19 CONFINI

L'appezzamento di terreno confina con strada di lottizzazione per due lati, proprietà

20 DATI CATASTALI

L'appezzamento di terreno in oggetto è riportato al Catasto Terreni del Comune di Casale Marittimo, è interamente intestato alla **Cooperativa Lavoratori delle Costruzioni** con sede in Livorno (c.f. 0122209048), ed è come di seguito identificato:



Foglio **1** di **Casale Marittimo**

particella **71**

qualità vigneto - cl. 2 - sup. 220 mq - *redd. dom.* € 0,74

particella **74**

qualità sem. arb. - cl. 1 - sup. 1.000 mq - *redd. dom.* € 5,16

particella **77**

qualità sem. arb. - cl. 1 - sup. 5 mq - *redd. dom.* € 0,03

21 RIFERIMENTI URBANISTICI ED EDILIZI

21.1 Comune di Casale M.mo

Il Comune di Casale Marittimo, con Delibera del Consiglio Comunale n° 15 del 25/03/2019, ha adottato il Piano Operativo Comunale.

Le fasi di approvazione degli atti di governo del territorio sono regolate dagli artt.19 e 20 della L.R. n° 65/2014. Le norme di riferimento prevedono l'adozione dello strumento di pianificazione e la pubblicazione del provvedimento adottato sul Bollettino Ufficiale della Regione affinché, nei sessanta giorni successivi alla pubblicazione, chiunque possa prenderne visione e presentare eventuali osservazioni.

Successivamente l'Amministrazione provvede a valutare le osservazioni pervenute, accogliendole o meno, ed approva definitivamente lo strumento di pianificazione.

Nel caso specifico il Piano Operativo Comunale, a fronte di accoglimento di osservazioni è stato riadottato nel luglio 2021, quindi devono concludersi tutte le altre fasi sopra indicate perché lo strumento di pianificazione sia definitivamente efficace.

Il lotto in questione è un completamento di una precedente lottizzazione. La capacità edificatoria del lotto costituisce pertanto conferma di una previsione già adottata in anni passati. Tenuto

conto che nella stessa zona sono previsti ambiti di nuova espansione, appare ragionevole ritenere che le attuali previsioni sul lotto verranno confermate in fase di approvazione definitiva.

L'Allegato "D" del POC riporta il dimensionamento e la verifica degli standards. L'appezzamento di terreno di interesse è identificato con la sigla "ID 1". Di seguito la tabella del dimensionamento delle categorie funzionali.

Comune di Casale Marittimo (PI)
Piano Operativo

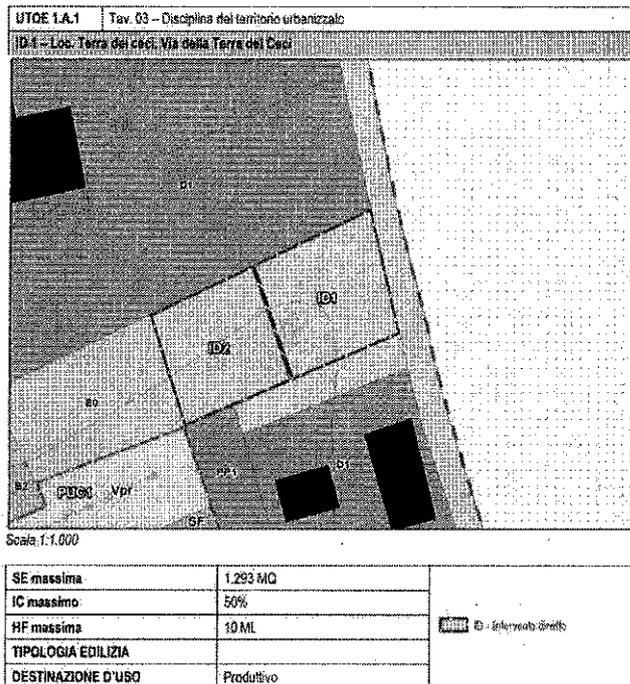
DIMENSIONAMENTO DELLE CATEGORIE FUNZIONALI

UTOE 1.A.1 – Zona artigianale Terra dei Ceci

Comparto Industriale – Artigianale – Commerciale

INTERVENTO	DIMENSIONAMENTO (SE mq.)				PIANO STRUTTURALE (SE mq.)			
	Ampliamento	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE + R	Dimensionamento	Residuo		
ID 1	0	1.293	0	1.293				
ID 2	0	1.147	0	1.147				
Tot. parziale	0	2.440	0	2.440				
PUC 1	0	4.840	0	4.840				
Tot. parziale	0	4.840	0	4.840				
TOTALE	0	7.280	0	7.280			7.280	0

L'allegato "B" del POC riporta la Normativa Urbanistica Specifica; si riporta di seguito stralcio della scheda di interesse.



Come si evince dalle schede che precedono e in maggior dettaglio da quelle allegate, le norme adottate prevedono la possibilità, tramite intervento diretto, di nuova edificazione con funzione produttiva di dimensioni massime pari a 1.293 mq di SE, IC 50% e altezza del fronte massima pari a 10,00 mt. E' ammessa la realizzazione di una abitazione del titolare o del custode, con le dimensioni disciplinate all'art. 35.3.1 delle NTA.

22 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra, nel ventennio antecedente la data di trascrizione della sentenza di fallimento e fino alla data del 16 giugno 2022, riguardo all'immobile ricadente nel lotto in oggetto, sono pubblicate le formalità che di seguito si riportano.

22.1 Trascrizioni a favore

22.1.1 Part. 1702 del 07/04/2000

Atto **compravendita** ricevuto dal **Notaio Serafino Selli** del 31/03/2000, rep. 90139, in forza del quale la società

Soc. S.p.A. r.l., con sede in Livorno (c.f.) ha acquistato da **INI** nata a Cecina il 19 dicembre 1948, la piena proprietà dei seguenti beni:

- terreno distinto al **Catasto Terreni**, al foglio **1** di **Casale Marittimo** particella **71**;
- terreno distinto al **Catasto Terreni**, al foglio **1** di **Casale Marittimo** particella **74**;
- terreno distinto al **Catasto Terreni**, al foglio **1** di **Casale Marittimo** particella **77**;

Cronologia delle provenienze nel ventennio

22.1.1.1 Part. 944 del 18/02/1991

A i terreni in oggetto erano pervenuti, in forza di atto di compravendita ai rogiti del **Notaio Ferruccio Valerio** in data 31/01/1991 per acquisto da società nato a il , nell'esercizio della omonima impresa individuale.

22.2 Trascrizioni contro

22.2.1 Part. 1042 del 18/02/2019

Atto giudiziario - **decreto di ammissione a concordato preventivo** - nascente dal **Tribunale di Livorno** rep. 05/2018 del 20/12/2018 a favore di Massa dei Creditori del Concordato **cooperativo Lavoratori della** contro, **COOPERATIVA** **COOP**, con sede in Livorno (c.f.), gravante sulla piena proprietà dei seguenti immobili:

25.1 Valore di Mercato

Il concetto di Valore di Mercato è espresso in una circolare della Banca d'Italia come «... *l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione ...*».

Definizioni simili vengono riportate negli Standard Internazionali di Valutazione⁽²⁷⁾ nelle linee guida dell'Associazione Bancaria Italiana⁽²⁸⁾ e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari⁽²⁹⁾.

Per la determinazione del valore di mercato, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*⁽³⁰⁾, quello *finanziario*⁽³¹⁾ e quello dei *costi*⁽³²⁾, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato. Il mercato fisserà infatti un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili. La classificazione dei metodi per la determinazione del valore di mercato non attiene alla maggiore o minore complessità dei calcoli, ma a ragioni di natura prettamente economico-estimative. In particolare, la prima possibilità è con il confronto di mercato, richiamo esplicito quindi al metodo comparativo.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari, come anche l'International

(27) cfr. IVS 2007 – S.1, 3.1

(28) cfr. ABI - linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ottobre 2010)

(29) cfr. CVI - terza edizione, capitolo 5, punto 2.3.2.

(30) ndr. Sales comparison approach

(31) ndr. Incombe capitalisation approach

(32) ndr. Cost approach

Valuation Standards individuano, quale principale procedimento estimativo basato sul metodo del confronto, il *Market Comparison Approach (MCA)*. Questo trova possibilità di applicazione in presenza di un sufficiente numero di recenti ed attendibili prezzi comparabili, ricordando che il prezzo si forma con la transazione dell'immobile.

Nel caso in questione, la valutazione è riconducibile al valore di trasformazione in quanto hanno dato esito negativo le ricerche di prezzi di mercato di aree simili di prezzo noto compravendute di recente, che avrebbero consentito una stima per comparazione.

Il valore di trasformazione di un bene è uguale alla differenza tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato ed il suo costo di trasformazione.

25.1.1 Analisi del mercato immobiliare

Per quanto attiene l'aspetto economico, va tenuto presente che il mercato immobiliare è interessato da una fase di stallo ormai consolidata. La crisi dell'economia che si protrae ormai da oltre un decennio non può che riflettersi sugli immobili destinati alla produzione. Dal rapporto sull'andamento del mercato immobiliare elaborato dall'OMI si desume una leggera crescita del volume delle compravendite che interessa maggiormente i capannoni di minor dimensioni. Naturalmente la crescita del volume delle compravendite non implica un conseguente rialzo dei prezzi. Dopo una lunga fase di prezzi in diminuzione l'aumento del volume delle compravendite porta ad interrompere la fase di decrescita dei prezzi. Solo successivamente, con il consolidarsi dell'incremento delle compravendite, si potrà assistere ad un rialzo dei prezzi.

25.1.2 Procedimento di stima

Come sopra detto per la stima del bene si procede con il metodo finanziario ed in particolare, dei tre metodi finanziari che sono: il

procedimento per capitalizzazione diretta, il procedimento a capitalizzazione finanziaria e l'analisi del flusso di cassa scontato, si opta per quest'ultimo.

Il metodo dell'analisi del flusso di cassa scontato (DCFA)⁽³³⁾ si basa sul principio economico dell'anticipazione: un acquirente razionale non è disposto a pagare un bene ad un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene stesso sarà in grado di produrre.

Consiste in pratica nella simulazione di un investimento immobiliare attraverso la costruzione del flusso di cassa riguardante tutti i costi e tutti i ricavi dal momento dell'acquisto a quello della successiva vendita del bene immobiliare da valutare, inserendo tra i ricavi anche la previsione di un valore di mercato finale, ed ipotizzando per ognuno di essi le diverse scadenze periodiche.

In altre parole si analizzano i fattori di redditività costituiti dal flusso economico dei costi e dei ricavi, la durata dell'investimento immobiliare ed il tasso di sconto.

A tale scopo si è proceduto all'elaborazione di un piano economico - finanziario sulla base dei dati di seguito riportati.

L'elemento posto a base del calcolo, sia dei ricavi, sia dei costi, è la potenzialità edificatoria del lotto che costituisce la convenienza alla trasformazione del bene. Dalle previsioni urbanistiche vigenti⁽³⁴⁾ si desume la potenzialità edificatoria indicata pari ad una SE (Superficie Edificabile) di 1293 mq.

Si procede quindi nella stima dell'ammontare complessivo dei ricavi che derivano dalla realizzazione dell'intervento, attraverso il prodotto tra la potenziale consistenza ed il valore di mercato

⁽³³⁾ ndr. DCFA - *Discounted Cash Flow Analysis*

⁽³⁴⁾ cfr. punto 16.1



unitario desunto attraverso un indagine di mercato. Da considerare che il procedimento di stima adottato si articola logicamente su un arco di tempo commisurato all'attuazione della trasformazione del bene, mentre i valori di confronto sono ricavati da prezzi di mercato correnti attualmente nella zona.

Un giudizio di stima che si avvicini al "valore più probabile" che l'immobile potrebbe assumere in una libera contrattazione di compravendita, deve tenere conto di una pluralità di elementi sia tecnici che economici, che di per se hanno sempre un margine di incertezza. Si tratta infatti di dati assunti in un dato periodo, che possono essere estesi al futuro solo nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte (principio dell'attualità della stima). Questi dati permettono di effettuare una previsione (valore di stima) che non essendo però relativi ad una transazione già avvenuta (prezzo) sono soggetti alla cosiddetta "tolleranza estimale". Nel contesto attuale questa previsione di mantenimento delle condizioni esistenti al momento della valutazione e nell'immediato futuro, è particolarmente difficile.

Non sono stati trovati atti di compravendita recenti e pertanto il valore unitario adottato per attribuire il valore al bene finito è stato stimato prendendo a riferimento valori di immobili offerti in vendita aventi caratteristiche simili a quelli realizzabili sul lotto in oggetto, ridotto in quota percentuale in quanto vendita non ancora perfezionata e quindi soggetta a trattativa, ma tenendo conto della vetustà dell'immobile offerto in vendita. Questi valori si sono poi confrontati con i valori riportati nella banca dati dell'O.M.I.⁽³⁵⁾ che non riporta però valori per il Comune di Casale Marittimo e si è

⁽³⁵⁾ ndr. Osservatorio del Mercato Immobiliare - banca dati dell'Agenzia delle Entrate

quindi fatto riferimento alle zone più prossime e con caratteristiche simili poste nel Comune di Bibbona e nel Comune di Montescudaio. Dai valori riscontrati si determina il valore unitario di vendita pari a 700,00 €/mq per il capannone e per l'ufficio 900,00 €/mq.

Per quanto attiene l'arco di tempo necessario al completamento del ciclo, valutata l'entità dell'intervento si sono ipotizzati 4 semestri.

Adottando i valori unitari indicati e le rispettive superfici realizzabili si procede al calcolo dei ricavi sintetizzati nella tabella di seguito riportata.

RICAVI (DA DETERMINAZIONE VALORE FINALE)			
Tipologia	mq./n°	€/mq - €/cd.	valori
Capannone	1.090,00 mq	€ 700,00	€ 763.000,00
Ufficio	200,00 mq	€ 900,00	€ 180.000,00
Area esterna	650,00 mq	€ 80,00	€ 52.000,00
TOTALE RICAVI			€ 995.000,00

Nella tabella che segue si sono riportati i costi che tengono conto: del costo di costruzione del fabbricato ed i costi di sistemazione degli esterni; delle spese tecniche; degli oneri concessori; delle spese di commercializzazione.

COSTI				
tipol. costi	STRUTTURA	superf/corpo	costo mq/corpo	totale costi
opere preliminari	bonifica e sistemazione area	1	€ 3.000,00	€ 3.000,00
				€ -
	TOTALE OPERE PRELIMINARI			€ 3.000,00
costo costruzione	Capannone	1.090	€ 500,00	€ 545.000,00
	Ufficio	200	€ 650,00	€ 130.000,00
	Area esterna	650	€ 55,00	€ 35.750,00
				€ -
TOTALE Cc			€ 710.750,00	
spese tecniche	percentuale su c.c.	8%	€ 710.750,00	€ 56.860,00
oneri comunali	Urbanizz. Primaria	1290	€ 11,500	€ 14.835,00
	Urbanizz. Secondaria	1290	€ 10,500	€ 13.545,00
	Costo costruzione (sommaro)	8%		€ -
	TOTALE Oc			€ 28.380,00
altri costi	Utile del Promotore	6,0%	€ 795.990,00	€ 47.759,40
	Marketing	0,0%	€ 795.990,00	€ -
SOMMA COSTO TOTALE INTERVENTO (Ct)				€ 846.799,40

Si prevede una tempistica di attuazione dell'intervento ripartendo nei quattro semestri ipotizzati i costi ed i ricavi stimati come da schema seguente.

RIPARTIZIONE SULL'ORIZZONTE TEMPORALE						
semestri	COSTI				RICAVI	
	sp. tecniche	oneri+market.	opere prelimin.	c. costruzioni	FLUSSO COSTI	FLUSSO RICAVI
0	€ 9.950,50	€ 14.190,00	€ 3.000,00	€ -	€ 27.140,50	€ -
1	€ 7.676,10	€ 14.190,00	€ -	€ 213.225,00	€ 235.091,10	€ -
2	€ 7.676,10	€ 23.879,70	€ -	€ 213.225,00	€ 244.780,80	€ -
3	€ 31.557,30	€ 23.879,70	€ -	€ 284.300,00	€ 339.737,00	€ 995.000,00
16	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verifica su totali	€ 56.860,00	€ 76.139,40	€ 3.000,00	€ 710.750,00	€ 846.749,40	€ 995.000,00

Nel piano economico-finanziario ipotizzato, i ricavi si sono cautelativamente concentrati nell'ultimo semestre.

Nello schema dei flussi di cassa vengono invece riportati inizialmente le spese per le attività tecniche (progettazione e direzione lavori) e ed i costi degli oneri concessori, a seguire sono riportati i costi di costruzione comprensivi dell'utile d'impresa quindi i costi di commercializzazione e gli imprevisti.

L'attualizzazione delle somme al tempo "0" avviene tramite l'applicazione di un saggio di sconto che, in questo caso, è stato calcolato come riportato nella tabella che segue.

BAND OF INVESTMENT				
Land and Building components				
reddito unitario annuo lordo immobile (R_o)	€	37,80	formule	
valore unitario fabbricato (V_f)	€	683,75		
% incidenza area (ia)		10,00%		
% ammortamento annuo (a)		3,00%		
quota ammortam. annuo (qa)	€	20,51		1
reddito annuo al netto ammort. (Rl_a)	€	17,29		2
reddito terreno (Rt)	€	1,73		3
reddito fabbricato (Rf)	€	15,56	4	
saggio capitalizzazione fabbricato (lf)		5,28%	5	
saggio capitalizzazione terreno (lt)		2,28%	6	
saggio capitalizz. Immobile (lo)		4,98%	7	
GRM		anni	20,10	

La stima del saggio di capitalizzazione si applica ove non è possibile la ricerca diretta per mancanza di redditi e di prezzi di mercato oppure come strumento di verifica del saggio stimato direttamente.

In campo immobiliare vi sono diversi modi di calcolare il tasso di attualizzazione, sia in forma comparativa che analitica; tra queste ultime sono preponderanti l'approccio finanziario ed i metodi additivi. Tra i principali metodi finanziari, vi è il "Land and building components" che può essere applicato alle parti tecnico-economiche di un immobile attraverso il rapporto complementare tra il valore della parte (terreno o fabbricato) e il valore del tutto (terreno e fabbricato). A fronte dei calcoli eseguiti è stato determinato un saggio di capitalizzazione del 4,98%

Con i dati assunti è stato calcolato il Valore Attuale Netto "VAN" che corrisponde al Valore Attuale atteso del terreno, ottenuto attualizzando la differenza tra le poste attive e le poste passive nel periodo di durata dell'investimento immobiliare.

Nella tabella che segue in sintesi quanto sopra esposto.

Flusso di cassa trimestrale dei costi di costruzione CT e ricavi vendite R nel periodo di tempo "0-m"					
Anno	semestri	flusso costi	flusso ricavi	equity	equity attualizzato
1	0	-€ 27.140,50	€ -	-€ 27.140,50	-€ 27.140,50
	1	-€ 236.847,72	€ -	-€ 236.847,72	-€ 231.161,72
2	2	-€ 248.452,51	€ -	-€ 248.452,51	-€ 236.666,52
	3	-€ 347.409,68	€ 995.000,00	€ 647.590,32	€ 602.061,00
	16	€ -	€ -	€ -	€ -
totali		-€ 859.850,41	€ 995.000,00	€ 135.149,59	€ 107.092,26

A fronte dell'elaborazione prodotta nella suddetta tabella il valor di mercato del terreno è stato determinato in €. 107.092,26 ed in cifra tonda in **€. 107.000,00**.

25.2 Valore a base d'asta

Nel caso specifico, al fine di fornire maggiori elementi di analisi, si è ritenuto di indicare un ipotetico valore a base d'asta apportando al valore stimato, in conseguenza dei fattori negativi in precedenza richiamati, un abbattimento percentuale quantificato pari al 12 %,

da cui:

- Valore di mercato	€	107.000,00
- Detrazione 12 %	- €	<u>12.840,00</u>
Valore a base d'asta (in cifra tonda)	€	94.000,00

25.3 Offerta minima

Restando nell'ambito della vendita forzata non si può non tener presente che attualmente il mercato immobiliare, da anni ormai in fase di recessione, dimostra difficoltà ad assorbire le offerte che provengono dalle procedure giudiziarie tant'è che, per agevolare le vendite, è stata introdotta una modifica normativa⁽³⁶⁾ che permette all'offerente di formulare offerte inferiori alla base d'asta del 25%. Si determina di seguito l'offerta minima che un eventuale offerente può formulare anche alla prima asta.

- Valore a base d'asta	€	94.000,00
- A detrarre 25%	- €	<u>23.500,00</u>
Offerta minima⁽³⁷⁾	€	70.500,00

26 CONCLUSIONI

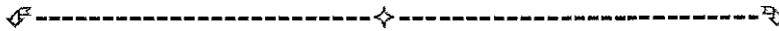
Per quanto in precedenza esposto, riportando gli importi come sopra ottenuti, avremo:

- Valore di mercato atteso	€	107.000,00
- Valore a base d'asta	€	94.000,00
- Offerta minima	€	70.500,00

◆-----◆

⁽³⁶⁾ cfr. art. 571 C.p.C.

⁽³⁷⁾ ndr. offerta minima determinata con abbattimento percentuale fissato per legge e pertanto l'importo non può essere arrotondato



Lo scrivente, con la presente relazione, ritiene di aver assolto l'incarico conferito. Resta in ogni caso a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cecina, maggio 2022

Il Tecnico

Geom. Antonino Bonarrigo

53 ALLEGATI

53.1 Quadro Riassuntivo Valori di Stima

53.2 Agenzia delle Entrate di Livorno - Catasto

53.2.1 Visura per soggetto - CLC Soc. Coop.va

53.2.2 Visura per soggetto - CLC Soc. Coop.va

Lotto 1

53.2.3 Estratto di mappa - CT fg 34 part. 62

**53.2.4 Elaborato Planimetrico e Elenco Subalterni - C.F.
fg 34 part. 62**

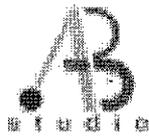
53.2.5 Planimetria catastale - CF fg 34 part. 62 sub 614

53.2.6 Planimetria catastale - CF fg 34 part. 62 sub 642

Lotto 5

**53.2.7 Planimetria catastale - C.F. fg 18 part. 3154 sub
601**

53.3 Agenzia delle Entrate di Pisa - Catasto



53.3.1 Visura per soggetto - CLC Soc. Coop.va

53.3.2 Visura per soggetto - CLC Soc. Coop.va

Lotto 2

**53.3.3 Estratto di mappa - CT fg 1 di Casale M.mo
particelle 71, 74 e 77**

Lotto 3

**53.3.4 Estratto di mappa - CT fg 36 di Fauglia particelle
313 ed altre**

**53.3.5 Estratto di mappa - CT fg 37 di Fauglia particelle
34, 72**

Lotto 4

53.3.6 Estratto di mappa - CT fg 43 di Fauglia p.Ila 7

53.3.7 Estratto di mappa fg 43 di Fauglia p.Ila 124

**53.4 Agenzia delle Entrate di Livorno - Territorio Servizio
Pubblicità Immobiliare di Livorno**

53.4.1 Lotto 1 - Continuità Trascrizioni

53.4.2 Elenco formalità per soggetto - CLC Soc. Coop.

53.4.3 Nota Trascrizione - 1520/2019

53.4.4 Nota Trascrizione - 5439/2022

53.4.5 Nota Trascrizione - 7041/2022

53.4.6 Nota Trascrizione - 7002/1981

53.4.7 Nota Trascrizione - 10485/2014

53.4.8 Nota Trascrizione - 3598/2014

53.4.9 Nota Trascrizione - 3599/2014



53.4.10 Nota Iscrizione - 715/2014

53.4.11 Nota Iscrizione - 3455/2017

53.5 Agenzia delle Entrate di Pisa - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Volterra

53.5.1 Lotto 3 - Continuità Trascrizioni

53.5.2 Lotto 4 - Continuità Trascrizioni

53.5.3 Elenco formalità per soggetto - *CLC Soc. Coop.*

53.5.4 Nota Trascrizione - 944/1991

53.5.5 Nota Trascrizione - 1042/2019

53.5.6 Nota Trascrizione - 3921/2022

53.6 Documentazione fotografica

53.6.1 Lotto 1 - Livorno, via Boccherini - *capannone*

53.6.2 Lotto 2 - Casale Marittimo - *Terreno edificabile*

53.6.3 Lotti 3 e 4 - Fauglia - *Terreni agricoli*

53.6.4 Lotti 5 - Livorno via Simonini - *locale deposito*

