
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sainati Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2023 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico	1
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto n. 1	6
Lotto n. 2	17
Lotto n. 3	21
Lotto n. 4	25
Lotto n. 5	33
Elenco allegati.....	44
Riepilogo bando d'asta.....	45
Schema riassuntivo	49



INCARICO

In data 15/05/2023, il sottoscritto Arch. Sainati Fabrizio, con studio in Via Santa Cecilia, 28 - 56127 - Pisa (PI), email architetto.sainati@gmail.com, PEC fabrizio.sainati@archiworldpec.it, Tel. 050 541946, Fax 050 541946, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est, 142
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est snc
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est, 140
- **Bene N° 7** - Tettoia ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est snc
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est
- **Bene N° 12** - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Sicilia, 50 - Perignano, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST, 142

Unità immobiliare costituita in parte da ampi locali commerciali e in parte da laboratori artigianali per complessivi 1.160 mq coperti circa oltre ad un resede a comune con le abitazioni soprastanti situata nella zona produttiva/commerciale di Perignano, sulla via Livornese est, a circa 4 km dall'uscita della superstrada FIPILI. L'unità immobiliare si articola su due piani oltre magazzino interrato; ognuno dei due piani principali è composto da un grande ambiente a destinazione commerciale suddiviso per necessità espositive mediante setti in cartongesso. Al piano terra i locali commerciali comprendono anche un servizio igienico e un'area adibita a uffici delimitata da pareti in vetro.

L'unità immobiliare comprende inoltre alcuni locali adibiti a laboratorio direttamente collegati alla porzione commerciale e al resede esterno.

Il resede esterno, a comune con le abitazioni al secondo piano, circonda l'intero edificio.



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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST SNC

Manufatto con struttura in ferro e tamponamenti in lamiera metallica adibito a magazzino/ricovero di materiali, attrezzature e veicoli.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

Particella di terreno di minime dimensioni retrostante il fabbricato comprendente i beni n. 1, 5 e 6 di cui costituisce di fatto, insieme all'adiacente part. 297 (bene n. 4), area di pertinenza e di collegamento con il retrostante magazzino (bene n. 3).

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

Particella di terreno retrostante il fabbricato a destinazione mista comprendente i beni descritti ai n. 1, 5 e 6 di cui costituisce di fatto pertinenza poiché l'andamento del terreno è stato adeguato in modo da costituire l'accesso alla rampa di collegamento con la terrazza al piano primo dell'edificio sopra detto.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

Unità immobiliare a destinazione residenziale al secondo e terzo piano di un maggior fabbricato che sorge nella zona commerciale/produttiva della frazione di Perignano lungo la via Livornese est e che è adibito ai piani inferiori ad attività commerciale/produttiva mentre comprende due abitazioni ai piani secondo e terzo/sottotetto. Un resede a comune circonda il fabbricato su tutti i suoi lati.

All'abitazione si accede attualmente da una scala interna ai locali commerciali sottostanti che può essere facilmente resa autonoma. L'unità immobiliare si compone al piano secondo di ingresso, soggiorno-pranzo con camino, cucina, due camere, studio, bagno, w.c. oltre a disimpegni e ripostigli e due balconi; il piano terzo sottotetto, collegato da una scala a rampa unica, comprende un grande vano ed un bagno avente altezza inferiore alle prescrizioni normative oltre a una terrazza a comune con l'adiacente sub. 6.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST, 140

Unità immobiliare a destinazione residenziale al secondo e terzo piano di un maggior fabbricato che sorge nella zona commerciale/produttiva della frazione di Perignano lungo la via Livornese est e che è adibito ai piani inferiori ad attività commerciale/produttiva mentre comprende due abitazioni ai piani secondo e terzo/sottotetto. Un resede a comune circonda il fabbricato su tutti i suoi lati.

All'abitazione si accede attualmente da una scala esistente lungo la facciata ovest del fabbricato. L'unità immobiliare si compone al piano secondo di soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, quattro camere, bagno, w.c. e balcone lungo le facciate ovest e sud; il piano terzo sottotetto, collegato da una scala a rampa unica, comprende un grande vano e una terrazza a comune con l'adiacente sub. 5.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST SNC

Tettoia aperta su tutti i suoi lati costituita da pilastri e travi metallici e soprastante copertura leggera.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

Particella di terreno pianeggiante compresa tra gli edifici lungo la via Livornese est e il Fosso di Galleta facente parte del più ampio appezzamento costituente il lotto 4. Attualmente il terreno risulta nel complesso ben mantenuto ma pressoché inutilizzato.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

Striscia di terreno di modeste dimensioni all'estremità est del più ampio appezzamento costituente il lotto 4. Il terreno ha andamento pianeggiante ed è alberato con alberi d'alto fusto.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

Terreno di modeste dimensioni all'estremità sud del più ampio appezzamento costituente il lotto 4. Il terreno ha andamento pianeggiante ed è costruito da una fascia che corre lungo il Fosso di Galleta con



al suo interno numerosi alberi d'alto fusto.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

Particella di terreno in leggero declivio compresa tra gli edifici lungo la via Livornese est e il Fosso di Galleta facente parte del più ampio appezzamento costituente il lotto 4. Attualmente il terreno risulta nel complesso adibito a vigneto ma pressoché inutilizzato. E' compresa nella particella una viottola di collegamento con la via Livornese est.

BENE N° 12 - CAPANNONE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA SICILIA, 50 - PERIGNANO, PIANO T

Porzione di capannone industriale all'interno della zona commerciale/produttiva di Perignano. L'unità immobiliare occupa la parte centrale del capannone ed è costituita da un grande vano all'interno del quale sono stati realizzati due servizi igienici, due locali ad uso ufficio/archivio e tre locali adibiti a specifiche attività all'interno della produzione.

Sulla Via Sicilia si apre un ampio cancello che dà accesso ad un resede esclusivo antistante la porzione sopra descritta.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est, 142
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est snc
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST, 142

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST SNC

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



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

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

TITOLARITÀ

BENI DAL N° 1 AL N° 4

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST, 142

Part. 234 sub. 1 (resede comune ai sub. 2, 5 e 6 della part. 234) su tutti i suoi lati; scala a comune ai sub. 2 e 5 della part. 234 a est; scala a comune ai sub. 2 e 6 della part. 234 a ovest s.s.a.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST SNC

[REDACTED]

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

[REDACTED]

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

[REDACTED]

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST, 142



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	343,00 mq	367,00 mq	1,00	367,00 mq	3,00 m	T
Negozi	343,00 mq	367,00 mq	1,00	367,00 mq	2,95 m	1
Magazzino	183,00 mq	203,00 mq	0,3	60,90 mq	2,35 m	S1
Laboratorio	250,00 mq	270,00 mq	0,5	135,00 mq	3,95 m	T
Terrazza	255,00 mq	270,00 mq	0,15	40,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				970,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				970,40 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	108,00 mq	113,00 mq	1	110,00 mq	4,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	10,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	140,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				140,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST, 142

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	234	2		D8				11428 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Nella planimetria catastale è rappresentata una porta esterna sulla facciata est del laboratorio che non è esistente; inoltre, non sono rappresentate le partizioni interne in vetro che delimitano i locali a uso ufficio al piano terra della porzione commerciale.

La terrazza al piano primo accessibile dalla rampa sul lato sud non è attribuita all'unità immobiliare né è considerata a comune con altri subalterni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	370			C3	U	118 mq	113 mq	609,42 €	T	

Corrispondenza catastale



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'immobile è correttamente rappresentato nella planimetria catastale, dove però non è erroneamente rappresentato il resede di pertinenza esclusiva.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

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
16	248				Vigneto	2	00 00 10 mq	0,06 €	0,06 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

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
16	297				Seminativo arborato	2	00 01 40 mq	0,67 €	0,36 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST, 142

L'unità immobiliare si presenta complessivamente in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST SNC



L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione, anche in conseguenza della tipologia di struttura e di tamponamenti e della sostanziale scarsa utilizzazione attuale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

La particella di terreno si presenta in buono stato di conservazione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

La particella di terreno osi presenta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST, 142

Il resede circostante l'edificio comprendente l'unità in esame è a comune tra i subalterni 2, 5 e 6. Tutte le suddette unità immobiliari sono attualmente di proprietà della società esecutata. E' inoltre da riferirsi all'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio, così come determinate dall'art. 1117 c.c..

BENI DAL N° 2 AL N° 4

Non rilevate

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENI DAL N° 1 AL N° 4

Non rilevati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST, 142

Fondazioni: non rilevabili
Esposizione: nord, est, sud, ovest
Altezza interna utile: da m. 2,90 a m. 3,05 circa (negozi); m. 3,90 circa (laboratorio); m. 2,30 circa (magazzino seminterrato)
Str. verticali: cemento armato
Solai: latero-cemento
Copertura: a falde in latero-cemento
Manto di copertura: tegole in cotto
Pareti esterne ed interne: tamponamenti esterni in muratura; pareti divisorie interne in laterizio



intonacato; divisori in cartongesso realizzati nel negozio per necessità espositive
Pavimentazione interna: laminato (parquet) nel negozio; grès rosso nel laboratorio; graniglia nel seminterrato
Infissi esterni ed interni: porta di accesso al negozio a battente in legno e vetro, infissi esterni in alluminio anodizzato; infissi divisori interni in alluminio e vetro, porte interne in legno
Scale: in muratura
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST SNC

Fondazioni: non rilevabili
Altezza interna utile: da m. 4,00 a m. 4,80
Str. verticali: pilastri e travi reticolari in ferro
Copertura: a falde in eternit
Pareti esterne ed interne: tamponamenti esterni in lamiera grecata
Pavimentazione interna: battuto di cemento
Infissi esterni ed interni: porte scorrevoli in lamiera
Impianto elettrico in canalizzazione esterna a 220 V
Terreno esclusivo: resede

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST, 142

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/01/2022
- Scadenza contratto: 31/12/2029

Non risulta in atti alcuna disdetta riferita al contratto in essere.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST SNC

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:



- Registrazione contratto: 24/01/2022
- Scadenza contratto: 31/12/2029

Non risulta in atti alcuna disdetta riferita al contratto in essere.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

L'immobile risulta libero

La particella costituisce di fatto pertinenza dell'immobile a destinazione mista di proprietà degli esecutati che sorge a pochi metri di distanza.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

L'immobile risulta libero

Vedi quanto indicato per il bene n. 3.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST, 142

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1997	**** Omissis ****	Mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio Napolitano in Pontedera	27/02/1997	21028	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Livorno	08/03/1997	2412	1680
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



L'edificio è stato costruito negli anni 1976-1982 dietro rilascio delle necessarie concessioni dai Sigg.ri **** Omissis ****, precedenti titolari della società.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/1984	**** Omissis ****	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edda Michelangeli in Ponsacco	20/12/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Livorno	16/01/1985	543	409
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

Vedi quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

Vedi quanto indicato per il bene n. 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST, 142

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 28/10/2021
Reg. gen. 19296 - Reg. part. 3479
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 197.700,01



Percentuale interessi: 4,929 %
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 06/09/2021
N° repertorio: 1383

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 22/02/2023
Reg. gen. 2949 - Reg. part. 2120
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST, 142

Il Regolamento Urbanistico dell'ex Comune di Lari classifica l'area comprendente l'edificio in esame come zona D1 - Area di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale di cui all'art. 21.1.4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione

All'interno del Piano Operativo adottato dal Comune di Casciana Terme Lari l'edificio in esame ricade altresì in zona DM1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale-produttivo di recente formazione soggette a intervento diretto regolate dall'art.26.10 delle Norme Tecniche di Attuazione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST SNC

All'interno del vigente Piano Operativo del Comune di Casciana Terme Lari l'edificio in esame ricade in zona F3 - Parti del territorio urbanizzato destinate a verde privato regolata dall'art.26.16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

Come attestato dall'allegato Certificato di destinazione Urbanistica, il terreno ricade in zona soggetta alle seguenti prescrizioni:

- secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, in parte nell'U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo - commerciale di Perignano, in zona D1 - Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto n. 9;
- secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, in parte nel Territorio Urbanizzato TUP2 - Insediamento Urbano di Perignano a prevalente carattere produttivo/commerciale in zona F3 - Parti del territorio urbanizzato destinate a verde privato;

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST



Come attestato dall'allegato Certificato di destinazione Urbanistica, il terreno ricade in zona soggetta alle seguenti prescrizioni:

- secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, in parte nell'U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo - commerciale di Perignano, in parte in zona D1 - Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto n. 9 e in parte in zona B - Aree di completamento a prevalente carattere residenziale comparto n. 1;
- secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, in parte nel Territorio Urbanizzato TUP2 - Insediamento Urbano di Perignano a prevalente carattere produttivo/commerciale in zona F3 - Parti del territorio urbanizzato destinate a verde privato;

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST, 142

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'edificio comprendente l'unità in esame è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruzione n. 101/76 del 21/10/1976
- Concessione edilizia n. 39/81 del 17/09/1981 per sopraelevazione
- Concessione edilizia n. 53/82 del 14/06/1982 (variante in corso d'opera)
- Concessione edilizia n. 47/86 del 23/06/1986 per costruzione di rampa d'accesso e terrazza
- Concessione in sanatoria n. 143/95 del 22/01/1996 per modifiche a fabbricato pluriuso
- Denuncia di inizio attività n. 2000/178 del 14/10/2000 per installazione di fossa Imhoff
- C.I.L.A. n. 2022/95 per opere di manutenzione straordinaria

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rinvenuta tra gli atti consultati presso l'archivio comunale si riferisce esclusivamente al servizio igienico realizzato con la C.I.L.A. n. 2022/95.

Rispetto a quanto indicato nelle ultime pratiche edilizie riferite all'unità immobiliare si riscontrano alcune lievi difformità interne: una parete divisoria esistente nel laboratorio non risulta negli elaborati grafici così come le pareti divisorie in vetro all'interno dell'area commerciale al piano terra. Tali difformità possono essere sanate mediante presentazione di C.I.L.A. tardiva che comporta una sanzione di € 1.000 oltre diritti di segreteria e spese tecniche.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST SNC

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



L'immobile è legittimato dal seguente titolo edilizio:
- Concessione edilizia in sanatoria n. 511/97 del 16/05/1997

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella concessione in sanatoria 511/97.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

Sulla particella, così come sull'adiacente part. 297, è stata realizzata la rampa di accesso alla terrazza a seguito di rilascio della concessione edilizia n. 47/86 del 23/06/1986.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

Vedi quanto indicato per il bene n. 3.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST, 142

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	181,00 mq	195,00 mq	1,00	195,00 mq	2,75 m	2
Soffitta	78,00 mq	90,00 mq	0,33	29,70 mq	2,20 m	3
Balcone scoperto	28,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	9,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	3
Terrazza	78,00 mq	84,00 mq	0,15	12,60 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				247,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				247,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie della terrazza al piano terzo, a comune con l'adiacente sub. 5, è stata considerata al 50% della sua consistenza complessiva.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	234	5		A2	2	8,5 vani	218 mq	724,33 €	2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato dei luoghi non essendo stata aggiornata successivamente alla ristrutturazione edilizia di cui alla D.I.A. n. 2000/67.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si presenta complessivamente in buono stato di conservazione come attestato dalla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Il resede circostante l'edificio comprendente l'unità in esame è a comune tra i subalterni 2, 5 e 6; la terrazza al piano sottotetto è a comune tra i subalterni 5 e 6. Tutte le suddette unità immobiliare sono attualmente di proprietà della società esecutata.

E' inoltre da riferirsi all'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio, così come determinate dall'art. 1117 c.c..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La scala di accesso all'unità immobiliare è attualmente interna ai locali espositivi sottostanti; in caso di passaggio di proprietà essa dovrà essere isolata rispetto ai locali stessi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non rilevabili

Esposizione: nord, est, sud

Altezza interna utile: m. 2,75/m. 2,95 al piano secondo; altezza variabile da m. 0,25 circa a m. 3,40 al piano sottotetto

Str. verticali: pilastri e travi in cemento armato

Solai: laterizio armato

Copertura: a falde in laterizio armato

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: muratura in laterizio intonacato



Pavimentazione interna: legno; ceramica; cotto nel sottotetto
Infissi esterni ed interni: infissi esterni con ante al battente in legno e vetro-camera; porte interne in legno a bozze
Scale: in legno (tra piano secondo e sottotetto)
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto termico con caldaia autonoma e radiatori in ghisa
Soffitta, cantina o simili: sottotetto facente parte dell'unità immobiliare
Dotazioni condominiali: resede comune anche ai sub. 1 e 6; terrazza a comune con il sub. 6 al piano sottotetto

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** insieme alla Sig.ra **** Omissis **** e alle figlie **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi quanto indicato per il bene n. 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 28/10/2021
Reg. gen. 19296 - Reg. part. 3479
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 197.700,01
Percentuale interessi: 4,929 %
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 06/09/2021
N° repertorio: 1383

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 22/02/2023
Reg. gen. 2949 - Reg. part. 2120
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA



Vedi quanto indicato per il bene n. 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'unità immobiliare fa parte dell'edificio comprendente i beni indicati al n. 1 ed al n. 6, costruito a seguito del rilascio da parte del Comune di Lari dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruzione n. 101/76 del 21/10/1976
- Concessione edilizia n. 39/81 del 17/09/1981 per sopraelevazione
- Concessione edilizia n. 53/82 del 14/06/1982 (variante in corso d'opera)
- Concessione edilizia n. 47/86 del 23/06/1986 per costruzione di rampa d'accesso e terrazza
- Concessione in sanatoria n. 143/95 del 22/01/1996 per modifiche a fabbricato pluriuso

All'unità in esame sono inoltre riferiti i seguenti ulteriori titoli:

- Concessione in sanatoria n. 97/0031 del 17/03/1997 per cambio d'uso per civile abitazione
- Denuncia di invio attività n. 2000/67 del 12/05/2000 per ristrutturazione edilizia

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.

L'unità immobiliare ha al piano secondo la conformazione interna indicata negli elaborati allegati alla D.I.A. del 2000 (ultima pratica edilizia ad essa riferita) ma con disposizione modificata, per cui le misure indicate nei disegni non corrispondono con quelle rilevate.

Al piano sottotetto è stato realizzato in assenza di titolo edilizio un bagno che non ha un'altezza utile interna a norma di legge.

Le difformità al piano secondo possono essere sanate mediante presentazione di C.I.L.A. tardiva che comporta una sanzione di € 1.000 oltre diritti di segreteria e spese tecniche. L'avvenuta realizzazione del bagno al piano sottotetto non può essere sanata in assenza dei requisiti di legge.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est, 140



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	152,00 mq	168,00 mq	1,00	168,00 mq	2,85 m	2
Soffitta	55,00 mq	61,00 mq	0,33	20,13 mq	2,20 m	3
Balcone scoperto	16,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	0,00 m	2
Terrazza	78,00 mq	84,00 mq	0,15	12,60 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				205,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				205,23 mq		

La superficie della terrazza al piano terzo, a comune con l'adiacente sub. 5, è stata considerata al 50% della sua consistenza complessiva.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	234	6		A2	3	10 vani	247 mq	1007,09 €	2	

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta complessivamente in discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Il resede circostante l'edificio comprendente l'unità in esame è a comune tra i subalterni 2, 5 e 6; la terrazza al piano sottotetto è a comune tra i subalterni 5 e 6. Tutte le suddette unità immobiliari sono attualmente di proprietà della società esecutata.

E' inoltre da riferirsi all'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio, così come determinate dall'art. 1117 c.c..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non rilevabili

Esposizione: nord, ovest, sud

Altezza interna utile: piano secondo m. 2,75/2,95; piano sottotetto da m. 0,25 a m. 3,40

Str. verticali: cemento armato

Solai: latero-cemento

Copertura: a falde in latero-cemento

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: tamponamenti esterni in muratura; pareti divisorie interne in laterizio intonacato

Pavimentazione interna: cotto

Infissi esterni ed interni: finestre con ante a battente in legno e vetri-camera, porte interne in legno a bozze

Scala interna: in legno

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto termico autonomo con radiatori in ghisa, impianto idrico e fognario allacciati alle condutture comunali

Soffitta, cantina o simili: piano sottotetto facente parte dell'unità immobiliare

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** e dalla moglie **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi quanto indicato per il bene n. 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 28/10/2021
Reg. gen. 19296 - Reg. part. 3479
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 197.700,01
Percentuale interessi: 4,929 %
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 06/09/2021
N° repertorio: 1383

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 22/02/2023
Reg. gen. 2949 - Reg. part. 2120
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'unità immobiliare fa parte dell'edificio comprendente i beni indicati al n. 1 ed al n. 6, costruito a seguito del rilascio da parte del Comune di Lari dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruzione n. 101/76 del 21/10/1976
- Concessione edilizia n. 39/81 del 17/09/1981 per sopraelevazione
- Concessione edilizia n. 53/82 del 14/06/1982 (variante in corso d'opera)
- Concessione edilizia n. 47/86 del 23/06/1986 per costruzione di rampa d'accesso e terrazza
- Concessione in sanatoria n. 143/95 del 22/01/1996 per modifiche a fabbricato pluriuso



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Rispetto alla concessione in sanatoria n. 143/95 è stata rilevata una discordanza nella conformazione interna del soggiorno che non comporta modifiche di volumetria o sagoma del fabbricato. Tale difformità può essere sanata mediante presentazione di C.I.L.A. tardiva che comporta una sanzione di € 1.000 oltre diritti di segreteria e spese tecniche.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Tettoia ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est snc
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI DAL N° 7 AL N° 11

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

TITOLARITÀ

BENI DAL N° 7 AL N° 11

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Come specificato nell'atto di provenienza, trattasi di bene personale e dunque escluso dalla comunione legale.

CONFINI

BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST SNC

[REDACTED]

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

[REDACTED]

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

[REDACTED]

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

[REDACTED]

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

[REDACTED]

CONSISTENZA

BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia	195,00 mq	195,00 mq	1	195,00 mq	4,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				195,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	195,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5390,00 mq	5390,00 mq	1,00	5390,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				5390,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5390,00 mq		

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	390,00 mq	390,00 mq	1,00	390,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				390,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				390,00 mq		

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	510,00 mq	510,00 mq	1,00	510,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				510,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				510,00 mq		

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
---------------------	-------------------------	-------------------------	---------------------	---------------------------------	----------------	--------------



Terreno agricolo	7960,00 mq	7960,00 mq	1,00	7960,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				7960,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7960,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	506			D7				976,88 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

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
17	182				Frutteto	1	00 53 90 mq	69,04 €	43,15 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

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
17	183				Pascolo arborato	U	00 03 90 mq	0,22 €	0,14 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

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
17	184				Bosco ceduo	3	00 05 10 mq	0,42 €	0,08 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

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
17	505				Vigneto	3	00 79 60 mq	30,83 €	26,72 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST SNC

Il manufatto si presenta complessivamente in mediocre stato di conservazione.



PARTI COMUNI

BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST SNC

Non rilevate

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENI DAL N° 7 AL N° 10

Non rilevati.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

Come riportato nell'atto notaio Michelangeli del 26/03/1999, la viottola facente parte della particella 505 e che raggiunge la via Livornese est è gravata da servitù di passo con ogni mezzo idoneo a favore di tutti i terreni attestanti alla viottola stessa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST SNC

Fondazioni: non rilevabili

Esposizione: su tutti i quattro lati

Altezza interna utile: da m. 3,65 a m. 4,80

Str. verticali: pilastri e travi reticolari in ferro

Copertura: a falda unica in eternit

Pavimentazione interna: terra battuta

Infissi esterni ed interni: nessuno

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (Es. sottotraccia a 220 V, mancano termosifoni, impianto allarme, ecc.)

Terreno esclusivo: (Es. giardino, ecc.)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI DAL N° 7 AL N° 11

Gli immobili risultano liberi

PROVENIENZE VENTENNALI

BENI DAL N° 7 AL N° 11

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 26/03/1999	**** Omissis ****	Atto di compravendita



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edda Michelangeli in Ponsacco	26/03/1999	221149	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Livorno	02/04/1999	5188	2965
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con l'atto sopra citato il Sig. **** Omissis **** acquistata la quota pari a 1/2 della proprietà dell'immobile dalla Sig.ra [REDACTED] in precedenza comproprietaria unitamente alla Sig.ra **** Omissis ****, titolare della rimanente quota pari a 1/2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Livorno il 28/10/2021
 Reg. gen. 19296 - Reg. part. 3479
 Quota: 1/1
 Importo: € 300.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 197.700,01
 Percentuale interessi: 4,929 %
 Rogante: Tribunale di Pisa
 Data: 06/09/2021
 N° repertorio: 1383

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Livorno il 22/02/2023
 Reg. gen. 2949 - Reg. part. 2120
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST SNC

Vedi quanto indicato per i beni n. .

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

Come attestato dall'allegato Certificato di destinazione Urbanistica, il terreno ricade in zona soggetta alle seguenti prescrizioni:

- secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, in zona E1 - Aree agricole di pianura corrispondenti al Subsistema Territoriale Agricolo della piana del Fosso Zannone, soggetto in parte a G6 - Aree di rispetto ai canali, ai corsi d'acqua, alle opere idrauliche/idrogeologiche, ed aree destinate all'ampliamento degli interventi di sistemazione/miglioramento/risanamento idraulico/idrogeologico;
- secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Rurale in parte in zona E1 - Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema Agricolo a maglia larga della piana del Fosso Zannone e in parte in zona E3 - Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco, soggetto in parte a Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

Come attestato dall'allegato Certificato di destinazione Urbanistica, il terreno ricade in zona soggetta alle seguenti prescrizioni:

- secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, in zona E1 - Aree agricole di pianura corrispondenti al Subsistema Territoriale Agricolo della piana del Fosso Zannone, soggetto a G6 - Aree di rispetto ai canali, ai corsi d'acqua, alle opere idrauliche/idrogeologiche, ed aree destinate all'ampliamento degli interventi di sistemazione/miglioramento/risanamento idraulico/idrogeologico;
- secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Rurale in parte in zona E1 - Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema Agricolo a maglia larga della piana del Fosso Zannone e in parte in zona E3 - Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco, soggetto in parte a Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento e soggetto in parte a Opere idrauliche esistenti - casse di laminazione.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

Come attestato dall'allegato Certificato di destinazione Urbanistica, il terreno ricade in zona soggetta alle seguenti prescrizioni:

- secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, in parte in zona E1 - Aree agricole di pianura corrispondenti al Subsistema Territoriale Agricolo della piana del Fosso Zannone e in parte in zona E4 - Aree corrispondenti al Subsistema Ambientale delle aree Boscate, soggetto in parte a G3 - Vincolo idrogeologico e soggetto a G6 - Aree di rispetto ai canali, ai corsi d'acqua, alle opere idrauliche/idrogeologiche, ed aree destinate all'ampliamento degli interventi di sistemazione/miglioramento/risanamento idraulico/idrogeologico;
- secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Rurale in zona E3 - Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco, soggetto a Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento e soggetto in parte a Opere idrauliche esistenti - casse di laminazione.



BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST

Come attestato dall'allegato Certificato di destinazione Urbanistica, il terreno ricade in zona soggetta alle seguenti prescrizioni:

- secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, in parte nell'U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo - commerciale di Perignano, in parte in zona C - Aree di espansione a prevalente carattere residenziale comparto n. 1 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati (art. 105 L.R.T. 65/2014 aree per le quali è intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria ai sensi dei commi 10 e 11 dell' art. 95 della stessa legge) e in parte in zona destinata a Viabilità pubblica, in parte in zona E1 - Aree agricole di pianura corrispondenti al Subsistema Territoriale Agricolo della piana del Fosso Zannone, soggetto in parte a G6 - Aree di rispetto ai canali, ai corsi d'acqua, alle opere idrauliche/idrogeologiche, ed aree destinate all'ampliamento degli interventi di sistemazione/miglioramento/risanamento idraulico/idrogeologico;
- secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, in parte nel Territorio Urbanizzato TUP2
- Insediamento Urbano di Perignano a prevalente carattere produttivo/commerciale in parte in zona F3
- Parti del territorio urbanizzato destinate a verde privato e in parte in zona destinata a Viabilità esistente, in parte nel Territorio Rurale in zona E1 - Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema Agricolo a maglia larga della piana del Fosso Zannone.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST SNC

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Concessione edilizia in sanatoria n. 98/0024 del 28/04/1998 per realizzazione di tettoia

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - TETTOIA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Sicilia, 50 - Perignano, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Via Sicilia; proprietà Funari/Tolomei; proprietà Gasperini s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	484,00 mq	500,00 mq	1,00	500,00 mq	5,05 m	T
Resede esclusivo	330,00 mq	340,00 mq	0,25	85,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				585,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				585,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	424	5		D7				3543,7 €	T	425



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta complessivamente in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

E' da riferirsi all'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio, così come determinate dall'art. 1117 c.c..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non rilevabili

Esposizione: sud

Altezza interna utile: m. 5,05

Str. verticali: cemento armato

Copertura: travi a Y in cemento armato precompresso

Manto di copertura: lastre in fibrocemento

Pareti esterne ed interne: laterizio intonacato; cartongesso

Pavimentazione interna: quarzo; ceramica nei servizi igienici

Infissi esterni ed interni: porte esterne in lamiera zincata; vetri Visarm

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico; impianto idrico; impianto fognario

Terreno esclusivo: resede antistante l'ingresso

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: 02/01/2019
- Scadenza contratto: 31/01/2025

Non risulta in atti alcuna disdetta riferita al contratto in essere.

Canoni di locazione



Canone mensile: € 1.500,00
+ Iva

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/07/1985 al 27/02/1997	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edda Michelangeli in Ponsacco	11/07/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Livorno	26/07/1985	6133	4118
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/1997	**** Omissis ****	Mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio Napolitano in Pontedera	27/02/1997	21028	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Livorno	08/03/1997	2412	1680
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Livorno il 16/11/2010
Reg. gen. 20395 - Reg. part. 4738



Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Interessi: € 250.000,00
Percentuale interessi: 3,305 %
Rogante: Notaio Angelo D'Errico in Ponsacco
Data: 08/11/2010
N° repertorio: 42514/11279

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 28/10/2021
Reg. gen. 19296 - Reg. part. 3479
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 197.700,01
Percentuale interessi: 4,929 %
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 06/09/2021
N° repertorio: 1383

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Livorno il 22/02/2023
Reg. gen. 2949 - Reg. part. 2120
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il Regolamento Urbanistico dell'ex Comune di Lari classifica l'area comprendente l'edificio in esame come zona D1 - Area di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale di cui all'art. 21.1.4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione

All'interno del Piano Operativo adottato dal Comune di Casciana Terme Lari l'edificio in esame ricade altresì in zona DM1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale-produttivo di recente formazione soggette a intervento diretto regolate dall'art.26.10 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Concessione edilizia n. 26/82 del 13/12/1982 per costruzione di fabbricato industriale;
Concessione edilizia n. 24/83 del 14/06/1983 per variante in corso d'opera per la costruzione di



fabbricato industriale;

Concessione edilizia n. 91/84 del 11/07/1984 per variante in corso d'opera per la costruzione di n. 2 opifici;

Permesso di agibilità del 25/07/1984

S.C.I.A. n. 2019/1 per modifiche interne e di prospetto a porzione di unità artigianale e industriale;

C.I.L.A. n. 2019/26 per manutenzione straordinaria

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non rilevati

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est, 142
Unità immobiliare costituita in parte da ampi locali commerciali e in parte da laboratori artigianali per complessivi 1.160 mq coperti circa oltre ad un resede a comune con le abitazioni soprastanti situata nella zona produttiva/commerciale di Perignano, sulla via Livornese est, a circa 4 km dall'uscita della superstrada FIPILI. L'unità immobiliare si articola su due piani oltre magazzino interrato; ognuno dei due piani principali è composto da un grande ambiente a destinazione commerciale suddiviso per necessità espositive mediante setti in cartongesso. Al piano terra i locali commerciali comprendono anche un servizio igienico e un'area adibita a uffici delimitata da pareti in vetro. L'unità immobiliare comprende inoltre alcuni locali adibiti a laboratorio direttamente collegati alla porzione commerciale e al resede esterno. Il resede esterno, a comune con le abitazioni al secondo piano, circonda l'intero edificio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 234, Sub. 2, Categoria D8Valore di stima del bene: € 647.742,00
Si ritiene di poter considerare un valore base dell'immobile pari a €/mq 750,00 e di apportare le seguenti riduzioni:
assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%
oneri di regolarizzazione urbanistica: 1%
stato d'uso e manutenzione: 5%
stato di possesso: nessuna correzione
spese condominiali insolute: nessuna correzione
Si ottiene in tal modo un valore unitario di €/mq 667,50.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est snc
Manufatto con struttura in ferro e tamponamenti in lamiera metallica adibito a magazzino/ricovero di materiali, attrezzature e veicoli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 370, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.895,00



Si ritiene di poter considerare un valore base dell'immobile pari a €/mq 170,00 e di apportare le seguenti riduzioni:

assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%

oneri di regolarizzazione urbanistica: nessuna correzione

stato d'uso e manutenzione: 10%

stato di possesso: nessuna correzione

spese condominiali insolute: nessuna correzione

Si ottiene in tal modo un valore unitario di €/mq 144,50

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est
 Particella di terreno di minime dimensioni retrostante il fabbricato comprendente i beni n. 1, 5 e 6 di cui costituisce di fatto, insieme all'adiacente part. 297 (bene n. 4), area di pertinenza e di collegamento con il retrostante magazzino (bene n. 3).
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 248, Qualità Vigneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 500,00
 In considerazione della presenza nella particella in oggetto della rampa carrabile di accesso alla terrazza al piano primo dell'adiacente edificio commerciale/produttivo si ritiene di attribuire un valore unitario forfettario di € 50,00.
- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est
 Particella di terreno retrostante il fabbricato a destinazione mista comprendente i beni descritti ai n. 1, 5 e 6 di cui costituisce di fatto pertinenza poiché l'andamento del terreno è stato adeguato in modo da costituire l'accesso alla rampa di collegamento con la terrazza al piano primo dell'edificio sopra detto.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 297, Qualità Seminato arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 7.000,00
 Vedi quanto indicato per il bene n. 3.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est, 142	970,40 mq	667,50 €/mq	€ 647.742,00	100,00%	€ 647.742,00
Bene N° 2 - Magazzino Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est snc	110,00 mq	144,50 €/mq	€ 15.895,00	100,00%	€ 15.895,00
Bene N° 3 - Terreno Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est	10,00 mq	50,00 €/mq	€ 500,00	100,00%	€ 500,00
Bene N° 4 - Terreno Casciana Terme Lari	140,00 mq	50,00 €/mq	€ 7.000,00	100,00%	€ 7.000,00



(PI) - Via Livornese Est					
				Valore di stima:	€ 671.137,00

arrotondati in conto tondo a € 671.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est

Unità immobiliare a destinazione residenziale al secondo e terzo piano di un maggior fabbricato che sorge nella zona commerciale/produttiva della frazione di Perignano lungo la via Livornese est e che è adibito ai piani inferiori ad attività commerciale/produttiva mentre comprende due abitazioni ai piani secondo e terzo/sottotetto. Un resede a comune circonda il fabbricato su tutti i suoi lati. All'abitazione si accede attualmente da una scala interna ai locali commerciali sottostanti che può essere facilmente resa autonoma. L'unità immobiliare si compone al piano secondo di ingresso, soggiorno-pranzo con camino, cucina, due camere, studio, bagno, w.c. oltre a disimpegni e ripostigli e due balconi; il piano terzo sottotetto, collegato da una scala a rampa unica, comprende un grande vano ed un bagno avente altezza inferiore alle prescrizioni normative oltre a una terrazza a comune con l'adiacente sub. 6.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 234, Sub. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 267.084,00

Si ritiene di poter considerare un valore base dell'immobile pari a €/mq 1.200,00 e di apportare le seguenti riduzioni:

assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%

oneri di regolarizzazione urbanistica: 2%

stato d'uso e manutenzione: 3%

stato di possesso: nessuna correzione

spese condominiali insolute: nessuna correzione

Si ottiene in tal modo un valore unitario di €/mq 1.080,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est	247,30 mq	1.080,00 €/mq	€ 267.084,00	100,00%	€ 267.084,00
				Valore di stima:	€ 267.084,00

arrotondati in conto tondo a € 267.000,00



LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est, 140
Unità immobiliare a destinazione residenziale al secondo e terzo piano di un maggior fabbricato che sorge nella zona commerciale/produttiva della frazione di Perignano lungo la via Livornese est e che è adibito ai piani inferiori ad attività commerciale/produttiva mentre comprende due abitazioni ai piani secondo e terzo/sottotetto. Un resede a comune circonda il fabbricato su tutti i suoi lati. All'abitazione si accede attualmente da una scala esistente lungo la facciata ovest del fabbricato. L'unità immobiliare si compone al piano secondo di soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, quattro camere, bagno, w.c. e balcone lungo le facciate ovest e sud; il piano terzo sottotetto, collegato da una scala a rampa unica, comprende un grande vano e una terrazza a comune con l'adiacente sub. 5.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 234, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 221.648,40
Si ritiene di poter considerare un valore base dell'immobile pari a €/mq 1.200,00 e di apportare le seguenti riduzioni:
assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%
oneri di regolarizzazione urbanistica: 2%
stato d'uso e manutenzione: 3%
stato di possesso: nessuna correzione
spese condominiali insolute: nessuna correzione
Si ottiene in tal modo un valore unitario di €/mq 1.080,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est, 140	205,23 mq	1.080,00 €/mq	€ 221.648,40	100,00%	€ 221.648,40
Valore di stima:					€ 221.648,40

arrotondati in conto tondo a € 222.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Tettoia ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est snc
Tettoia aperta su tutti i suoi lati costituita da pilastri e travi metallici e soprastante copertura leggera.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 506, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 2.900,63
Si ritiene di poter considerare un valore base dell'immobile pari a €/mq 35,00 e di apportare le seguenti riduzioni:



assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%
oneri di regolarizzazione urbanistica: nessuna correzione
stato d'uso e manutenzione: 10%
stato di possesso: nessuna correzione
spese condominiali insolute: nessuna correzione
Si ottiene in tal modo un valore unitario di €/mq 29,75

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est
Particella di terreno pianeggiante compresa tra gli edifici lungo la via Livornese est e il Fosso di Galleta facente parte del più ampio appezzamento costituente il lotto 4. Attualmente il terreno risulta nel complesso ben mantenuto ma pressoché inutilizzato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 182, Qualità Frutteto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 5.145,84
Nella valutazione è stato applicato il Valore Agricolo Medio fornito dall'Agenzia delle Entrate e riferito per il 2023 al Comune di Casciana Terme Lari.
La valutazione tiene ovviamente conto della quota di proprietà detenuta dall'esecutato, pari al 50%.
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est
Striscia di terreno di modeste dimensioni all'estremità est del più ampio appezzamento costituente il lotto 4. Il terreno ha andamento pianeggiante ed è alberato con alberi d'alto fusto.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 183, Qualità Pascolo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 29,89
Anche in questo caso la valutazione - dall'importo del tutto trascurabile - tiene conto del Valore Agricolo Medio fornito dall'Agenzia delle Entrate per il 2023 sul Comune di Casciana Terme Lari e della quota di proprietà detenuta dall'esecutato, pari al 50%.
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est
Terreno di modeste dimensioni all'estremità sud del più ampio appezzamento costituente il lotto 4. Il terreno ha andamento pianeggiante ed è costruito da una fascia che corre lungo il Fosso di Galleta con al suo interno numerosi alberi d'alto fusto.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 184, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 47,45
Vedi quanto indicato per il bene n. 9.
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est
Particella di terreno in leggero declivio compresa tra gli edifici lungo la via Livornese est e il Fosso di Galleta facente parte del più ampio appezzamento costituente il lotto 4. Attualmente il terreno risulta nel complesso adibito a vigneto ma pressoché inutilizzato. E' compresa nella particella una viottola di collegamento con la via Livornese est.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 505, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 9.390,41
Vedi quanto indicato per il bene n. 8.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Tettoia Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est snc	195,00 mq	29,75 €/mq	€ 5.801,25	50,00%	€ 2.900,63
Bene N° 8 - Terreno Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est	5390,00 mq	1,91 €/mq	€ 10.291,67	50,00%	€ 5.145,84
Bene N° 9 - Terreno Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est	390,00 mq	0,15 €/mq	€ 59,79	50,00%	€ 29,89
Bene N° 10 - Terreno Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est	510,00 mq	0,19 €/mq	€ 94,91	50,00%	€ 47,45
Bene N° 11 - Terreno Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est	7960,00 mq	2,36 €/mq	€ 18.780,82	50,00%	€ 9.390,41
Valore di stima:					€ 17.514,22

arrotondati in conto tondo a € 18.000,00

LOTTO 5

- Bene N° 12** - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Sicilia, 50 - Perignano, piano T
 Porzione di capannone industriale all'interno della zona commerciale/produttiva di Perignano. L'unità immobiliare occupa la parte centrale del capannone ed è costituita da un grande vano all'interno del quale sono stati realizzati due servizi igienici, due locali ad uso ufficio/archivio e tre locali adibiti a specifiche attività all'interno della produzione. Sulla Via Sicilia si apre un ampio cancello che dà accesso ad un resede esclusivo antistante la porzione sopra descritta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 424, Sub. 5, Categoria D7, Graffato 425
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 231.660,00
 Si ritiene di poter considerare un valore base dell'immobile pari a €/mq 450,00 e di apportare le seguenti riduzioni:
 assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%
 oneri di regolarizzazione urbanistica: 2%
 stato d'uso e manutenzione: 5%
 stato di possesso: nessuna correzione
 spese condominiali insolite: nessuna correzione



Si ottiene in tal modo un valore unitario di €/mq 396,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Capannone Casciana Terme Lari (PI) - Via Sicilia, 50 - Perignano, piano T	585,00 mq	396,00 €/mq	€ 231.660,00	100,00%	€ 231.660,00
				Valore di stima:	€ 231.660,00

arrotondati in conto tondo a € 232.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. 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 29/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sainati Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico catastale
- ✓ N° 2 Ortofoto
- ✓ N° 56 Foto
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni immobiliari
- ✓ ◆ N° 1 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie al 29/09/2023



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est, 142
Unità immobiliare costituita in parte da ampi locali commerciali e in parte da laboratori artigianali per complessivi 1.160 mq coperti circa oltre ad un resede a comune con le abitazioni soprastanti situata nella zona produttiva/commerciale di Perignano, sulla via Livornese est, a circa 4 km dall'uscita della superstrada FIPILI. L'unità immobiliare si articola su due piani oltre magazzino interrato; ognuno dei due piani principali è composto da un grande ambiente a destinazione commerciale suddiviso per necessità espositive mediante setti in cartongesso. Al piano terra i locali commerciali comprendono anche un servizio igienico e un'area adibita a uffici delimitata da pareti in vetro. L'unità immobiliare comprende inoltre alcuni locali adibiti a laboratorio direttamente collegati alla porzione commerciale e al resede esterno. Il resede esterno, a comune con le abitazioni al secondo piano, circonda l'intero edificio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 234, Sub. 2, Categoria D8
Destinazione urbanistica: Il Regolamento Urbanistico dell'ex Comune di Lari classifica l'area comprendente l'edificio in esame come zona D1 - Area di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale di cui all'art. 21.1.4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione All'interno del Piano Operativo adottato dal Comune di Casciana Terme Lari l'edificio in esame ricade altresì in zona DM1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale-produttivo di recente formazione soggette a intervento diretto regolate dall'art.26.10 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est snc
Manufatto con struttura in ferro e tamponamenti in lamiera metallica adibito a magazzino/ricovero di materiali, attrezzature e veicoli. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 370, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: All'interno del vigente Piano Operativo del Comune di Casciana Terme Lari l'edificio in esame ricade in zona F3 - Parti del territorio urbanizzato destinate a verde privato regolata dall'art.26.16 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est
Particella di terreno di minime dimensioni retrostante il fabbricato comprendente i beni n. 1, 5 e 6 di cui costituisce di fatto, insieme all'adiacente part. 297 (bene n. 4), area di pertinenza e di collegamento con il retrostante magazzino (bene n. 3). Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 248, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come attestato dall'allegato Certificato di destinazione Urbanistica, il terreno ricade in zona soggetta alle seguenti prescrizioni: - secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, in parte nell'U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo - commerciale di Perignano, in zona D1 - Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto n. 9; - secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, in parte nel Territorio Urbanizzato TUP2 - Insediamento Urbano di Perignano a prevalente carattere produttivo/commerciale in zona F3 - Parti del territorio urbanizzato destinate a verde privato;
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est
Particella di terreno retrostante il fabbricato a destinazione mista comprendente i beni descritti ai n. 1, 5 e 6 di cui costituisce di fatto pertinenza poiché l'andamento del terreno è stato adeguato in modo da costituire l'accesso alla rampa di collegamento con la terrazza al piano primo



dell'edificio sopra detto.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 297, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come attestato dall'allegato Certificato di destinazione Urbanistica, il terreno ricade in zona soggetta alle seguenti prescrizioni: - secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, in parte nell'U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo - commerciale di Perignano, in parte in zona D1 - Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto n. 9 e in parte in zona B - Aree di completamento a prevalente carattere residenziale comparto n. 1; - secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, in parte nel Territorio Urbanizzato TUP2 - Insediamento Urbano di Perignano a prevalente carattere produttivo/commerciale in zona F3 - Parti del territorio urbanizzato destinate a verde privato;

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est
Unità immobiliare a destinazione residenziale al secondo e terzo piano di un maggior fabbricato che sorge nella zona commerciale/produttiva della frazione di Perignano lungo la via Livornese est e che è adibito ai piani inferiori ad attività commerciale/produttiva mentre comprende due abitazioni ai piani secondo e terzo/sottotetto. Un resede a comune circonda il fabbricato su tutti i suoi lati. All'abitazione si accede attualmente da una scala interna ai locali commerciali sottostanti che può essere facilmente resa autonoma. L'unità immobiliare si compone al piano secondo di ingresso, soggiorno-pranzo con camino, cucina, due camere, studio, bagno, w.c. oltre a disimpegni e ripostigli e due balconi; il piano terzo sottotetto, collegato da una scala a rampa unica, comprende un grande vano ed un bagno avente altezza inferiore alle prescrizioni normative oltre a una terrazza a comune con l'adiacente sub. 6.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 234, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi quanto indicato per il bene n. 1.

LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est, 140
Unità immobiliare a destinazione residenziale al secondo e terzo piano di un maggior fabbricato che sorge nella zona commerciale/produttiva della frazione di Perignano lungo la via Livornese est e che è adibito ai piani inferiori ad attività commerciale/produttiva mentre comprende due abitazioni ai piani secondo e terzo/sottotetto. Un resede a comune circonda il fabbricato su tutti i suoi lati. All'abitazione si accede attualmente da una scala esistente lungo la facciata ovest del fabbricato. L'unità immobiliare si compone al piano secondo di soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, quattro camere, bagno, w.c. e balcone lungo le facciate ovest e sud; il piano terzo sottotetto, collegato da una scala a rampa unica, comprende un grande vano e una terrazza a comune con l'adiacente sub. 5.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 234, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Tettoia ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est snc
Tettoia aperta su tutti i suoi lati costituita da pilastri e travi metallici e soprastante copertura leggera.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 506, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Vedi quanto indicato per i beni n. .

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est
Particella di terreno pianeggiante compresa tra gli edifici lungo la via Livornese est e il Fosso di Galletta facente parte del più ampio appezzamento costituente il lotto 4. Attualmente il terreno risulta nel complesso ben mantenuto ma pressoché inutilizzato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 182, Qualità Frutteto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Come attestato dall'allegato Certificato di destinazione Urbanistica, il terreno ricade in zona soggetta alle seguenti prescrizioni: - secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, in zona E1 - Aree agricole di pianura corrispondenti al Subsistema Territoriale Agricolo della piana del Fosso Zannone, soggetto in parte a G6 - Aree di rispetto ai canali, ai corsi d'acqua, alle opere idrauliche/idrogeologiche, ed aree destinate all'ampliamento degli interventi di sistemazione/miglioramento/risanamento idraulico/idrogeologico; - secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Rurale in parte in zona E1 - Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema Agricolo a maglia larga della piana del Fosso Zannone e in parte in zona E3 - Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco, soggetto in parte a Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est
Striscia di terreno di modeste dimensioni all'estremità est del più ampio appezzamento costituente il lotto 4. Il terreno ha andamento pianeggiante ed è alberato con alberi d'alto fusto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 183, Qualità Pascolo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Come attestato dall'allegato Certificato di destinazione Urbanistica, il terreno ricade in zona soggetta alle seguenti prescrizioni: - secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, in zona E1 - Aree agricole di pianura corrispondenti al Subsistema Territoriale Agricolo della piana del Fosso Zannone, soggetto a G6 - Aree di rispetto ai canali, ai corsi d'acqua, alle opere idrauliche/idrogeologiche, ed aree destinate all'ampliamento degli interventi di sistemazione/miglioramento/risanamento idraulico/idrogeologico; - secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Rurale in parte in zona E1 - Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema Agricolo a maglia larga della piana del Fosso Zannone e in parte in zona E3 - Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco, soggetto in parte a Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento e soggetto in parte a Opere idrauliche esistenti - casse di laminazione.
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est
Terreno di modeste dimensioni all'estremità sud del più ampio appezzamento costituente il lotto 4. Il terreno ha andamento pianeggiante ed è costruito da una fascia che corre lungo il Fosso di Galletta con al suo interno numerosi alberi d'alto fusto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 184, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Come attestato dall'allegato Certificato di destinazione Urbanistica, il terreno ricade in zona soggetta alle seguenti prescrizioni: - secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, in parte in zona E1 - Aree agricole di pianura corrispondenti al Subsistema Territoriale Agricolo della piana del Fosso Zannone e in parte in zona E4 - Aree corrispondenti al Subsistema Ambientale delle aree Boscate, soggetto in parte a G3 - Vincolo idrogeologico e



soggetto a G6 - Aree di rispetto ai canali, ai corsi d'acqua, alle opere idrauliche/idrogeologiche, ed aree destinate all'ampliamento degli interventi di sistemazione/miglioramento/risanamento idraulico/idrogeologico; - secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Rurale in zona E3 - Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema agricolo di collina delle colture agrarie associate al bosco, soggetto a Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento e soggetto in parte a Opere idrauliche esistenti - casse di laminazione.

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est
Particella di terreno in leggero declivio compresa tra gli edifici lungo la via Livornese est e il Fosso di Galleta facente parte del più ampio appezzamento costituente il lotto 4. Attualmente il terreno risulta nel complesso adibito a vigneto ma pressoché inutilizzato. E' compresa nella particella una viottola di collegamento con la via Livornese est. Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 505, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Come attestato dall'allegato Certificato di destinazione Urbanistica, il terreno ricade in zona soggetta alle seguenti prescrizioni: - secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, in parte nell'U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo - commerciale di Perignano, in parte in zona C - Aree di espansione a prevalente carattere residenziale comparto n. 1 - area non pianificata interna al perimetro dei centri abitati (art. 105 L.R.T. 65/2014 aree per le quali è intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria ai sensi dei commi 10 e 11 dell' art. 95 della stessa legge) e in parte in zona destinata a Viabilità pubblica, in parte in zona E1 - Aree agricole di pianura corrispondenti al Subsistema Territoriale Agricolo della piana del Fosso Zannone, soggetto in parte a G6 - Aree di rispetto ai canali, ai corsi d'acqua, alle opere idrauliche/idrogeologiche, ed aree destinate all'ampliamento degli interventi di sistemazione/miglioramento/risanamento idraulico/idrogeologico; - secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, in parte nel Territorio Urbanizzato TUP2 - Insediamento Urbano di Perignano a prevalente carattere produttivo/commerciale in parte in zona F3 - Parti del territorio urbanizzato destinate a verde privato e in parte in zona destinata a Viabilità esistente, in parte nel Territorio Rurale in zona E1 - Parte del territorio rurale corrispondente al Sub-sistema Agricolo a maglia larga della piana del Fosso Zannone.

LOTTO 5

- **Bene N° 12** - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Sicilia, 50 - Perignano, piano T
Porzione di capannone industriale all'interno della zona commerciale/produttiva di Perignano. L'unità immobiliare occupa la parte centrale del capannone ed è costituita da un grande vano all'interno del quale sono stati realizzati due servizi igienici, due locali ad uso ufficio/archivio e tre locali adibiti a specifiche attività all'interno della produzione. Sulla Via Sicilia si apre un ampio cancello che dà accesso ad un resede esclusivo antistante la porzione sopra descritta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 424, Sub. 5, Categoria D7, Graffato 425 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Regolamento Urbanistico dell'ex Comune di Lari classifica l'area comprendente l'edificio in esame come zona D1 - Area di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale di cui all'art. 21.1.4 delle relative Norme Tecniche di Attuazione All'interno del Piano Operativo adottato dal Comune di Casciana Terme Lari l'edificio in esame ricade altresì in zona DM1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale-produttivo di recente formazione soggette a intervento diretto regolate dall'art.26.10 delle Norme Tecniche di Attuazione.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 39/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est, 142		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 234, Sub. 2, Categoria D8	Superficie	970,40 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta complessivamente in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Unità immobiliare costituita in parte da ampi locali commerciali e in parte da laboratori artigianali per complessivi 1.160 mq coperti circa oltre ad un resede a comune con le abitazioni soprastanti situata nella zona produttiva/commerciale di Perignano, sulla via Livornese est, a circa 4 km dall'uscita della superstrada FIPIII. L'unità immobiliare si articola su due piani oltre magazzino interrato; ognuno dei due piani principali è composto da un grande ambiente a destinazione commerciale suddiviso per necessità espositive mediante setti in cartongesso. Al piano terra i locali commerciali comprendono anche un servizio igienico e un'area adibita a uffici delimitata da pareti in vetro. L'unità immobiliare comprende inoltre alcuni locali adibiti a laboratorio direttamente collegati alla porzione commerciale e al resede esterno. Il resede esterno, a comune con le abitazioni al secondo piano, circonda l'intero edificio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese est snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 370, Categoria C3	Superficie	110,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione, anche in conseguenza della tipologia di struttura e di tamponamenti e della sostanziale scarsa utilizzazione attuale.		
Descrizione:	Manufatto con struttura in ferro e tamponamenti in lamiera metallica adibito a magazzino/ricovero di materiali, attrezzature e veicoli.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 248, Qualità Vigneto	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	La particella di terreno si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Particella di terreno di minime dimensioni retrostante il fabbricato comprendente i beni n. 1, 5 e 6 di cui costituisce di fatto, insieme all'adiacente part. 297 (bene n. 4), area di pertinenza e di collegamento con il retrostante magazzino (bene n. 3).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 297, Qualità Seminativo arborato	Superficie	140,00 mq
Stato conservativo:	La particella di terreno osi presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Particella di terreno retrostante il fabbricato a destinazione mista comprendente i beni descritti ai n. 1, 5 e 6 di cui costituisce di fatto pertinenza poiché l'andamento del terreno è stato adeguato in modo da costituire l'accesso alla rampa di collegamento con la terrazza al piano primo dell'edificio sopra detto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 234, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	247,30 mq
Stato conservativo:	L'abitazione si presenta complessivamente in buono stato di conservazione come attestato dalla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Unità immobiliare a destinazione residenziale al secondo e terzo piano di un maggior fabbricato che sorge nella zona commerciale/produttiva della frazione di Perignano lungo la via Livornese est e che è adibito ai piani inferiori ad attività commerciale/produttiva mentre comprende due abitazioni ai piani secondo e terzo/sottotetto. Un resede a comune circonda il fabbricato su tutti i suoi lati. All'abitazione si accede attualmente da una scala interna ai locali commerciali sottostanti che può essere facilmente resa autonoma. L'unità immobiliare si compone al piano secondo di ingresso, soggiorno-pranzo con camino, cucina, due camere, studio, bagno, w.c. oltre a disimpegni e ripostigli e due balconi; il piano terzo sottotetto, collegato da una scala a rampa unica, comprende un grande vano ed un bagno avente altezza inferiore alle prescrizioni normative oltre a una terrazza a comune con l'adiacente sub. 6.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal Sig. Luca Menichini insieme alla Sig.ra Grazia Salvestrini e alle figlie Giulia e Francesca Menichini.
------------------------------	--

LOTTO 3

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est, 140		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 234, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	205,23 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta complessivamente in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Unità immobiliare a destinazione residenziale al secondo e terzo piano di un maggior fabbricato che sorge nella zona commerciale/produttiva della frazione di Perignano lungo la via Livornese est e che è adibito ai piani inferiori ad attività commerciale/produttiva mentre comprende due abitazioni ai piani secondo e terzo/sottotetto. Un resede a comune circonda il fabbricato su tutti i suoi lati. All'abitazione si accede attualmente da una scala esistente lungo la facciata ovest del fabbricato. L'unità immobiliare si compone al piano secondo di soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, quattro camere, bagno, w.c. e balcone lungo le facciate ovest e sud; il piano terzo sottotetto, collegato da una scala a rampa unica, comprende un grande vano e una terrazza a comune con l'adiacente sub. 5.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal Sig. Orazio Menichini e dalla moglie Carla Landi.		

LOTTO 4

Bene N° 7 - Tettoia			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 506, Categoria D7	Superficie	195,00 mq
Stato conservativo:	Il manufatto si presenta complessivamente in mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Tettoia aperta su tutti i suoi lati costituita da pilastri e travi metallici e soprastante copertura leggera.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2



Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 182, Qualità Frutteto	Superficie	5390,00 mq
Descrizione:	Particella di terreno pianeggiante compresa tra gli edifici lungo la via Livornese est e il Fosso di Galleta facente parte del più ampio appezzamento costituente il lotto 4. Attualmente il terreno risulta nel complesso ben mantenuto ma pressoché inutilizzato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 183, Qualità Pascolo arborato	Superficie	390,00 mq
Descrizione:	Striscia di terreno di modeste dimensioni all'estremità est del più ampio appezzamento costituente il lotto 4. Il terreno ha andamento pianeggiante ed è alberato con alberi d'alto fusto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 10 - Terreno			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 184, Qualità Bosco ceduo	Superficie	510,00 mq
Descrizione:	Terreno di modeste dimensioni all'estremità sud del più ampio appezzamento costituente il lotto 4. Il terreno ha andamento pianeggiante ed è costruito da una fascia che corre lungo il Fosso di Galleta con al suo interno numerosi alberi d'alto fusto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 11 - Terreno			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 505, Qualità Vigneto	Superficie	7960,00 mq
Descrizione:	Particella di terreno in leggero declivio compresa tra gli edifici lungo la via Livornese est e il Fosso di Galleta facente parte del più ampio appezzamento costituente il lotto 4. Attualmente il terreno risulta nel complesso		



	adibito a vigneto ma pressoché inutilizzato. E' compresa nella particella una viottola di collegamento con la via Livornese est.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 5

Bene N° 12 - Capannone			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Sicilia, 50 - Perignano, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 424, Sub. 5, Categoria D7, Graffato 425	Superficie	585,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta complessivamente in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Porzione di capannone industriale all'interno della zona commerciale/produttiva di Perignano. L'unità immobiliare occupa la parte centrale del capannone ed è costituita da un grande vano all'interno del quale sono stati realizzati due servizi igienici, due locali ad uso ufficio/archivio e tre locali adibiti a specifiche attività all'interno della produzione. Sulla Via Sicilia si apre un ampio cancello che dà accesso ad un resede esclusivo antistante la porzione sopra descritta.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

