

# TRIBUNALE DI PISA

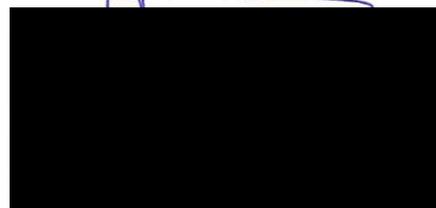
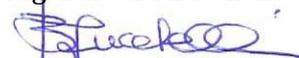
CANCELLERIA FALLIMENTI E PROCEDURE CONCORSAI

Perizia del C.T.U. Ing. Zucchelli Barbara, nella procedura di concordato preventivo n. 37/2016, poi convertito in fallimento n.79/2017

Pontedera, 26/02/2018

Il CTU

Ing. Barbara Zucchelli



ING. BARBARA ZUCHELLI



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Cabina elettrica ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0 .....	7
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	8
Confini .....	8
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Dati Catastali .....	9
Patti .....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	16
Lotto 2 .....	16
Completezza documentazione ex art. 567 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Cabina elettrica ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0 .....	16
Titolarità .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Cabina elettrica ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0 .....	17
Confini .....	17

<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Cabina elettrica ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0 .....	17
Consistenza .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Cabina elettrica ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0 .....	18
Cronistoria Dati Catastali .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0 .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Cabina elettrica ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0 .....	20
Dati Catastali .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0 .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Cabina elettrica ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0 .....	22
Patti .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0 .....	22
Stato conservativo .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0 .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Cabina elettrica ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0 .....	23
Parti Comuni .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0 .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Cabina elettrica ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0 .....	24
Servitù, censo, livello, usi civici .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0 .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Cabina elettrica ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0 .....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0 .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Cabina elettrica ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0 .....	26
Stato di occupazione .....	26

<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Cabina elettrica ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0.....	26
Provenienze Ventennali.....	27
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0.....	27
<b>Bene N° 3</b> - Cabina elettrica ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	28
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0.....	28
<b>Bene N° 3</b> - Cabina elettrica ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0.....	29
Normativa urbanistica.....	30
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0.....	30
<b>Bene N° 3</b> - Cabina elettrica ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0.....	31
Regolarità edilizia.....	31
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0.....	31
<b>Bene N° 3</b> - Cabina elettrica ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0.....	34
Vincoli od oneri condominiali.....	34
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0.....	34
<b>Bene N° 3</b> - Cabina elettrica ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0.....	34
Stima / Formazione lotti.....	34
<b>Lotto 1</b> .....	35
<b>Lotto 2</b> .....	36
Risposta al quesito integrativo - caso di vendita di porzione del compendio immobiliare.....	39
Elenco Allegati.....	42
Riepilogo bando d'asta.....	43
<b>Lotto 1</b> .....	43
<b>Lotto 2</b> .....	44
Schema riassuntivo Procedura 37/2016.....	47
<b>Lotto 1</b> .....	47
<b>Lotto 2</b> .....	47
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	50

<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0.....	50
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0.....	50
<b>Bene N° 3</b> - Cabina elettrica ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0 .....	51

## INCARICO

---

In data 26/06/2017, la sottoscritta Ing. Zucchelli Barbara, con studio in [REDACTED] veniva nominata C.T.U. e in data 03/07/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0-1
- **Bene N° 3** - Cabina elettrica ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0-1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0**

---

Fondo costituente la porzione posta nell'angolo sud-ovest di maggiore fabbricato ad uso artigianale, corredato da resede a comune con i beni di cui al lotto 2.

Trattasi di una porzione di capannone avente superficie lorda di circa 491 mq, costituita da un ampio locale ad uso opificio di circa 456 mq di superficie utile distribuito al solo piano terra e da un disimpegno che dà accesso ad un ripostiglio e a due servizi igienici. Il locale ad uso opificio ha un'altezza interna di 5 m mentre il blocco disimpegno servizi e ripostiglio ha un'altezza interna di 2,36 m, essendo i relativi ambienti coperti con un solaio orizzontale interposto nel maggior volume del capannone.

Nel locale opificio, addossata al blocco servizi, è stata creata abusivamente una stanza di dimensioni 4,13 m x 3,65 m e altezza interna 2,69 m, realizzata con pareti in legno e copertura a travetti in legno e chiusura in cartongesso.

Addossata alla parete che delimita verso nord l'unità immobiliare è invece presente una cabina di verniciatura con struttura in metallo e vetro delle dimensioni di 5,51 m x 4,97 m ed altezza 3,21 m.

La forma e disposizione dei locali è meglio comprensibile dalla planimetria redatta in occasione del sopralluogo effettuato, planimetria che si produce in Allegato n.1.

### **BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

---

Maggiore porzione di fabbricato ad uso artigianale, corredata da cabina elettrica di cui al bene 3 e resede a comune con il bene di cui al lotto 1.

Trattasi di una porzione di capannone avente superficie lorda complessiva di circa 2505 mq.

Il piano terra dell'unità immobiliare è composto da tre ampi locali ad uso opificio aventi altezza interna di 5 m (di cui rispettivamente uno di circa 594 mq di superficie utile disposto nell'angolo nord-

ovest del fabbricato, uno di circa 595 mq disposto nell'angolo nord-est del fabbricato ed uno di circa 432 mq di superficie utile disposto nell'angolo sud-est del fabbricato), un magazzino di circa 240 mq di superficie utile (computata comprendendo la scala di accesso al piano superiore) avente altezza interna di circa 2,49 m, un locale di ingresso di altezza 3,45 m dotato di scala di accesso al piano primo e connesso ad un servizio igienico (il locale di ingresso avente superficie utile di circa 27 mq inclusa la superficie della scala di accesso al piano primo e il servizio igienico avente superficie utile di circa 3 mq), un blocco costeggiante il fronte nord dell'edificio e comprendente due vani di ingresso, due vani disimpegno, tre uffici, due spogliatoi e sei bagni aventi complessivamente altezze comprese tra 2,73 e 2,77 m. Sono inoltre presenti un ripostiglio con accesso dall'esterno addossato all'edificio nell'area nord-est, due ulteriori locali accessibili dall'esterno realizzati abusivamente in adiacenza all'edificio nell'area a nord-ovest ed infine un ulteriore vano tecnico sempre accessibile dall'esterno ed inglobato nel corpo del capannone nell'area a sud-est.

Il piano primo dell'unità immobiliare si sviluppa in due aree del capannone, ossia superiormente alla porzione posta a nord-est e superiormente alla porzione posta a sud centralmente nel corpo del capannone. Alla porzione posta a nord-est, avente una superficie utile di circa 164 mq, si accede attraverso la scala posta nel locale d'ingresso al piano terra, mentre alla porzione posta a sud centralmente nell'edificio, avente una superficie utile di circa 207 mq, si accede attraverso la scala posta nel locale magazzino al piano terra.

La forma e disposizione dei locali è meglio comprensibile dalla planimetria redatta in occasione del sopralluogo effettuato, che si produce in Allegato n.7.

### **BENE N° 3 - CABINA ELETTRICA UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0**

---

Cabina elettrica privata di trasformazione MT/BT, di pertinenza di fabbricato artigianale, collocata in prossimità di quest'ultimo e circondata dal resede a comune tra il bene in oggetto, il bene 1 e il bene 2 di cui alla presente perizia.

Trattasi di cabina elettrica con struttura in pannelli prefabbricati di calcestruzzo armato e copertura piana, atta a trasformare la tensione fornita dalla linea elettrica in media tensione ai valori di alimentazione delle linee in bassa tensione.

Attualmente la cabina non è alimentata dalla rete.

Il piano superiore è ad uso esclusivo della società distributrice di energia, mentre il piano inferiore deve essere utilizzato dalla proprietà per il collocamento delle varie apparecchiature elettriche (trasformatore, quadro elettrico ecc..).

Poiché alla data del sopralluogo non è stato possibile accedere a detto ultimo locale, non è noto se esso sia provvisto delle apparecchiature elettriche citate.

## **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

La scrivente ha provveduto alla produzione della certificazione ipotecaria che si produce in Allegato n.6.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

Il bene confina verso nord ed est con il bene n.2 di cui alla presente perizia, verso sud e verso ovest con il resede a comune che circonda sui quattro lati l'intero fabbricato di cui il bene fa parte.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	456,00 mq	472,00 mq	1,00	472,00 mq	5,00 m	0
Opifici	15,20 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,36 m	0
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>491,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>9,90</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>539,61 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella tabella utilizzata per il calcolo della consistenza non sono stati indicati separatamente il locale addossato al blocco servizi igienici creato abusivamente e la cabina di verniciatura in quanto il primo è facilmente rimovibile per rendere il bene conforme e la seconda può essere considerata come un accessorio rimovibile di pertinenza dell'attività insediata, per cui il bene sarà valutato nella sua conformazione finale a seguito della regolarizzazione e saranno computati i costi da detrarre dalla

valutazione per la regolarizzazione del bene, il tutto come meglio spiegato nell'apposito paragrafo relativo alla regolarità edilizia.

L'incidenza condominiale è dovuta alla presenza del resede comune adibito a piazzale con parcheggio mezzi. Il calcolo di tale incidenza è stato effettuato in modo proporzionale alle superfici coperte dei beni 1 e 2.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/09/1996 al 16/10/1998	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 229, Sub. 4 Categoria C3 Piano 0
Dal 16/10/1998 al 22/05/2012	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 229, Sub. 4 Categoria D1 Piano 0
Dal 22/05/2012 al 06/07/2017	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 229, Sub. 4 Categoria D1 Rendita € 3.615,20 Piano 0

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si rimanda alle visure storiche del bene riprodotte in Allegato n.3, all'elaborato planimetrico riprodotto in Allegato n.16 e all'elenco subalterni riprodotto in Allegato n.17.

## 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	229	4		D1				3615,2	0		

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è aderente alla planimetria catastale in atti, che si produce in Allegato n.4, con le seguenti eccezioni:

- 1) nell'ampio locale ad uso opificio è stato realizzato un locale (non rappresentato sulla planimetria catastale) con struttura leggera in legno, facilmente removibile, di dimensioni 4,13 m x 3,65 m ed altezza interna 2,69 m addossata alla parete esterna sul lato ovest dell'unità nonché al blocco dei servizi igienici;
- 2) nell'ampio locale ad uso opificio è presente una cabina di verniciatura di dimensioni 5,51 m x 4,97 m ed altezza 3,21 m che non è rappresentata sulla planimetria catastale e che è addossata alla parete che delimita verso nord l'unità immobiliare;
- 3) sulla parete posta sul lato sud che divide l'unità immobiliare dall'esterno è presente una porta

metallica di dimensioni 1,20 m x h 2,16 m che non è rappresentata sulla planimetria catastale. Quanto descritto è desumibile dalla rappresentazione planimetrica riportata in Allegato n.1.

Per la regolarizzazione del bene si evidenzia che:

- la difformità di cui al punto 1 è presente anche a livello edilizio, in quanto l'ultima planimetria raffigurante questa porzione del capannone è quella allegata alla concessione edilizia in sanatoria n.203/1996 e non riporta la presenza di tale locale; si evidenzia tuttavia che tale locale ha carattere precario essendo stato realizzato utilizzando pannelli in legno facilmente rimovibili e si ritiene anche per questo che non rappresenti un plusvalore per l'immobile, per cui si ritiene più opportuno prevederne la rimozione ripristinando la situazione così come rappresentata sia a livello edilizio che catastale piuttosto che procedere alla regolarizzazione; pertanto si stima un costo onnicomprensivo per lo smantellamento del locale pari a € 800,00;
- la differenza descritta al punto 2 tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale non costituisce una difformità in quanto la cabina di verniciatura è da considerarsi un'attrezzatura rimovibile strettamente legata all'attività insediata nell'immobile, per cui non è necessario riportarne la rappresentazione nella planimetria catastale;
- per quanto riguarda la difformità di cui al punto 3 si evidenzia che a differenza dell'ambito catastale, a livello edilizio lo stato dei luoghi è correttamente rappresentato in quanto la porta è raffigurata nella planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria n.203/1996 che per questa porzione del capannone è l'ultima planimetria a livello edilizio presentata; si evidenzia inoltre che la presenza della porta non incide sulla consistenza e quindi sulla commerciabilità del bene, pertanto non si ritiene necessario provvedere in questa fase alla correzione della planimetria catastale in atti.

## PATTI

---

Dall'atto di provenienza del bene ai rogiti del notaio ████████ rep. 45839 racc. 12640 registrato a Pontedera il 23/05/2012 e trascritto a Livorno il 24/05/2012 al n. 5255 di registro particolare, si rileva la presenza di un patto tra la proprietà del capannone edificato sulla particella 240 confinante verso ovest con il capannone di cui fanno parte i beni oggetto della presente procedura (e relativi successori ed aventi causa) e la proprietà del capannone in oggetto (e relativi successori ed aventi causa), patto finalizzato a non costruire muri divisorii esterni nel resede posto sul lato ovest del fabbricato in oggetto, lasciando pertanto inalterato il diritto di passo reciproco sul piazzale tra le rispettive proprietà sul confine lungo la particella 240, al fine di facilitare le manovre di carico e scarico dei mezzi, anche agli effetti dell'art.1062 del codice civile.

Dal medesimo atto di provenienza si evince anche un patto tra le medesime parti sopra citate che prevede che le spese di gestione ed eventuale riparazione dell'impianto antincendio e dell'alimentazione idrica i cui depositi di contenimento acqua sono attualmente situati nel resede a comune tra i beni oggetto di procedura pur essendo a servizio di entrambe le rispettive proprietà, nonché per il pozzo artesiano posto nella particella 240, vengano addebitate semestralmente agli utilizzatori dei due immobili in parti uguali tra loro. Tale patto prevede inoltre che restino a carico delle singole parti eventuali modifiche che si dovessero rendere necessarie solo ed esclusivamente per ogni singola attività, mentre se la futura normativa imponesse un intervento sistematico su tali impianti, le spese sarebbero ripartite tra le due proprietà secondo la rispettiva quota parte.

Per maggiore comprensione circa la posizione reciproca delle due proprietà citate si rimanda all'estratto di mappa riprodotto in Allegato n.2.

Si rimanda inoltre al paragrafo relativo alle servitù per gli ulteriori patti ad esse inerenti.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile presenta strutture e finiture datate, risalenti probabilmente all'epoca di costruzione (fine anni '70), ma nel complesso l'immobile appare in normale stato di conservazione e non si apprezzano particolari segni di degrado. Si evidenzia la necessità di tinteggiatura della facciata esterna e di ripulitura profonda e di eventuale verniciatura della pavimentazione industriale.

Si evidenzia inoltre che all'interno del blocco dei servizi igienici l'altezza interna risulta ridotta a 2,36 m anziché 2,40 m (come riportato sugli elaborati di progetto e sulla planimetria catastale e come previsto dalla normativa di settore) e che tale diminuzione di altezza è imputabile al rialzamento del piano finito dei pavimenti nei servizi igienici rispetto alla pavimentazione industriale del circostante locale ad uso opificio. Pertanto si ritiene che debba essere rimossa la pavimentazione esistente e realizzata una nuova pavimentazione con contenimento dell'altezza interna dei locali in 2,40 m.

Per quanto riguarda gli impianti (elettrico e idrico), la proprietà non ha saputo fornire informazioni sullo stato attuale di funzionamento degli stessi in quanto da tempo inutilizzati.

Si evidenzia infine che la copertura dell'edificio è realizzata con pannelli in fibrocemento con amianto e che è quindi necessario provvedere alla bonifica.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile è corredato da un resede esclusivo a comune con le altre unità immobiliari coinvolte nella presente procedura. Tale resede è identificato catastalmente al F.16 Part.229 Sub.1 e circonda sui quattro lati il capannone di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte. Il resede ha una superficie complessiva di circa 2558 mq, è in parte asfaltato (circa 1040 mq sulla porzione posta a nord-est dell'edificio) e per la restante porzione lasciato a ghiaia. Sul resede gravano alcune servitù come meglio chiarito al paragrafo seguente. Per gli accordi relativi agli impianti comuni alle varie unità immobiliari facenti parti dell'edificio nonché all'edificio confinante verso ovest si rimanda al paragrafo "Patti".

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Come rilevabile dall'atto di provenienza dei beni oggetto di procedura ai rogiti del notaio ████████ rep. 45839 racc. 12640 registrato a Pontedera il 23/05/2012 e trascritto a Livorno il 24/05/2012 al n. 5255 di registro particolare, si evidenzia la presenza delle seguenti servitù:

- 1) servitù a non edificare di elettrodotto e di passo pedonale e carrabile a favore dell'ENEL costituite con atto a rogito del notaio ████████ di Pontedera in data 09/10/1981 rep. 182924 racc. 19578 registrato a Pontedera e trascritto a Livorno il 20/10/1981 al n.6704 di particolare;
- 2) diritto di passo reciproco sulla porzione di piazzale posta sul confine tra la particella 229 e la particella 240 al fine di facilitare le manovre di carico e scarico dei mezzi anche agli effetti dell'art.1062 del codice civile (si evidenzia, come già chiarito al paragrafo "Patti", che è stato instaurato un accordo tra la proprietà oggetto della presente procedura e quella del capannone ricadente nella particella 240 per l'utilizzo comune dell'impianto antincendio avente la cisterna posta nel resede identificato dalla particella 229 sub.1 e del pozzo artesiano posto nella particella 240);
- 3) servitù insistente sul piazzale identificato dalla particella 229 sub.1 relativa al passaggio della tubazione del gas, la quale risulta allacciata ad un contatore posto sulla proprietà oggetto di procedura attestante sulla via Toscana e che proseguendo lungo il capannone di cui fa parte il bene in oggetto, in parte anche interrata nel piazzale ricompreso nella particella 240, raggiunge il fabbricato insistente su quest'ultima particella.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi della porzione di un maggior capannone con struttura a scheletro indipendente in calcestruzzo armato gettato in opera, tamponamenti in muratura rifinita ad intonaco civile, copertura con struttura a travi ad ipso in calcestruzzo armato precompresso e cupolini sovrastanti in fibrocemento e controsoffitto piano interno in lastre di fibrocemento con amianto. Gli infissi nel locale opificio sono in ferro con vetro singolo mentre quelli nel blocco servizi igienici sono in alluminio con vetro singolo. La pavimentazione interna è in cemento industriale su massiciata nel locale opificio, mentre nel blocco servizi igienici è presente una pavimentazione in mattonelle di ceramica, così come a rivestimento delle pareti verticali degli stessi bagni.

L'altezza utile interna è pari a 5 m nel locale ad uso opificio e 2,36 m nel blocco servizi igienici.

L'immobile è dotato di impianto elettrico realizzato fuori traccia, il contatore elettrico è collocato all'esterno sulla parete sud dell'unità immobiliare.

E' presente una pompa di calore a servizio del locale creato abusivamente in adiacenza al blocco servizi igienici, mentre il resto dell'immobile non è riscaldato. E' inoltre presente un autoclave ed uno scaldabagno a servizio dei bagni, che sono costituiti da due locali wc ed un locale doccia.

Si evidenzia che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti in quanto le forniture sono attualmente assenti.

Il resede a comune con gli altri subalterni oggetto di perizia è adibito a parcheggio delle auto nella porzione posta sul fronte est del capannone.

Per maggiore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica che si produce in Allegato n.10.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data di effettuazione del sopralluogo agli immobili (01/09/2017) il bene era nella disponibilità della proprietà ed utilizzato in parte come deposito.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1978 al 22/05/2012	[REDACTED]	compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	02/03/1978	163240	16738
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	24/03/1978		2298
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	21/03/1978	2264	193
		Dal 22/05/2012	[REDACTED]	compravendita	

	[REDACTED]	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	22/05/2012	45839	12640
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	24/05/2012	7190	5255
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pontedera	10/08/2016	3431	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno aggiornate al 26/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Livorno il 24/05/2012  
 Reg. gen. 7191 - Reg. part. 1037  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 3.000.000,00  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 1.500.000,00  
 Interessi: € 1.500.000,00  
 Rogante: [REDACTED]  
 Data: 22/05/2012  
 N° repertorio: 45840  
 N° raccolta: 12641

### *Trascrizioni*

- **atto giudiziario**  
 Trascritto a Livorno il 15/09/2017  
 Reg. gen. 14370 - Reg. part. 9562  
 Quota: 1/1

A favore di massa dei creditori  
Contro [REDACTED]

Si produce la certificazione ipotecaria speciale in Allegato n.6.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Sulla base del Regolamento Urbanistico vigente l'edificio ricomprensente il bene in oggetto ricade in zona D1 (aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale).

Il Capannone di cui fa parte il bene in oggetto è stato edificato con pratica edilizia n.2203/1978 in virtù di concessione edilizia n.6/78 del 21/01/1978 rilasciata a [REDACTED] Il 16/11/1979 è stata rilasciata l'agibilità del fabbricato.

Per il frazionamento interno del fabbricato è stata presentata la pratica edilizia n.3043/1981 ed è stata rilasciata la concessione edilizia n.142/81 in data 28/11/1981 ai signori [REDACTED] [REDACTED] Il 01/10/1984 è stata rilasciata l'agibilità a seguito del frazionamento.

Per la fusione di due unità immobiliari è stata presentata dai Sig.ri [REDACTED] la pratica edilizia n.4715/89 ed è stata rilasciata in data 28/04/1990 la concessione edilizia n.127/1989.

Per la costruzione di due cabine elettriche sono state presentate dai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] le pratiche edilizie n.2796/80 e n.2849/80 in seguito volturate a ENEL.

In data 30/09/1986 è stata presentata dal Sig. [REDACTED] la pratica 188 con numero di protocollo 9847 per richiesta di sanatoria per modifiche prospettiche sul fabbricato industriale ed è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria (ai sensi della legge 47/1985) n.203 in data 02/19/1996. Il 23/09/1998 è stato rilasciato il certificato di agibilità n.98/0050.

In data 24/12/1999 è stata presentata dal Sig. [REDACTED] la Dichiarazione di Inizio Attività n.99/0162 per la realizzazione di porzione di piazzale asfaltato.

Con protocollo n.5587 del 01/04/2000 è stata presentata dal Sig. [REDACTED] la pratica edilizia di dichiarazione di inizio attività n.2000/0034 per la ristrutturazione edilizia con fusione di due unità immobiliari.

Con pratica edilizia n. 2007/237 del 22/10/2007 è stata presentata dalla [REDACTED] in qualità di affittuaria una dichiarazione di inizio attività per opere interne con cui è stato realizzato un soppalco all'interno del bene n.2 di cui alla presente perizia; è stata inoltre presentata la variante finale ai sensi dell'art. 83 c.12 L.R. 01/2005 e in data 05/03/2009 è stata presentata la certificazione di agibilità con prot. n.0003837.

Con Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.2011/23 del 24/11/2011 è stata presentata dalla [REDACTED] in qualità di affittuaria una pratica di ristrutturazione edilizia con nuove aperture interne e con diminuzione del numero di unità immobiliari.

Con Segnalazione Certificata di inizio Attività n.2014/59 del 21/05/2014 è stata presentata dalla [REDACTED] una pratica di ristrutturazione con realizzazione di un secondo soppalco interno al bene n.2 di cui alla presente perizia. E' stata poi presentata una variante in corso d'opera con nuova Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.2014/74 del 26/06/2014. In data 31/07/2014 è stata certificata l'agibilità.

Alla data di effettuazione dell'accesso agli atti (26/07/2017) non risultavano presentate ulteriori pratiche edilizie successive.

## 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'immobile risulta agibile.

Lo stato dei luoghi è aderente alla planimetria contenuta nella pratica di sanatoria per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 203/96, con le seguenti eccezioni:

1) nell'ampio locale ad uso opificio è stato realizzato un locale (non rappresentato sulla planimetria citata) con struttura leggera in legno, facilmente removibile, di dimensioni 4,13 m x 3,65 m ed altezza interna 2,69 m addossata alla parete esterna sul lato ovest dell'unità nonché al blocco dei servizi igienici;

2) nell'ampio locale ad uso opificio è presente una cabina di verniciatura di dimensioni 5,51 m x 4,97 m ed altezza 3,21 m che non è rappresentata sulla planimetria e che è addossata alla parete che delimita verso nord l'unità immobiliare.

Quanto descritto è desumibile dalla rappresentazione planimetrica riportata in Allegato n.1.

Per la regolarizzazione del bene si evidenzia che:

- la difformità di cui al punto 1 è presente anche a livello catastale; si evidenzia tuttavia che tale locale ha carattere precario essendo stato realizzato utilizzando pannelli in legno facilmente rimovibili e si ritiene anche per questo che non rappresenti un plusvalore per l'immobile; considerato anche il fatto che attualmente la sanzione amministrativa minima per la presentazione di una pratica di accertamento di conformità è pari ad € 1.000,00 e che la regolarizzazione del locale comporterebbe anche l'aggiornamento della planimetria catastale, il pagamento di spese tecniche stimabili in circa 1.000,00 e dei diritti di segreteria pari a € 200,00 per il comune e € 50,00 per il catasto, si ritiene più opportuno ed economico prevedere la rimozione del box in legno, ripristinando la situazione così come rappresentata sia a livello edilizio che catastale piuttosto che procedere alla regolarizzazione; pertanto si stima un costo onnicomprensivo per lo smantellamento del locale pari a € 800,00;

- la differenza descritta al punto 2 tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione planimetrica non costituisce una difformità in quanto la cabina di verniciatura è da considerarsi un'attrezzatura rimovibile strettamente legata all'attività insediata nell'immobile, per cui non è necessario riportarne la rappresentazione nella planimetria della pratica edilizia.

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

- 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.

Si produce l'Attestato di Prestazione Energetica in Allegato n.5.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per gli accordi relativi agli impianti comuni alle varie unità immobiliari facenti parti dell'edificio nonché all'edificio confinante verso ovest si rimanda al paragrafo "Patti".

## LOTTO 2

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0-1
- **Bene N° 3** - Cabina elettrica ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

---

La scrivente ha provveduto alla produzione della certificazione ipotecaria che si produce in Allegato n.6.

**BENE N° 3 - CABINA ELETTRICA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

---

La scrivente ha provveduto alla produzione della certificazione ipotecaria che si produce in Allegato n.6.

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

---

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

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

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

**BENE N° 3 - CABINA ELETTRICA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

---

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

---

Il bene confina verso sud-ovest con il bene n.1 di cui alla presente perizia e sui restanti lati con il resede a comune che circonda sui quattro lati l'intero fabbricato di cui il bene fa parte.

**BENE N° 3 - CABINA ELETTRICA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

---

Il bene confina su tutti i lati con il resede a comune tra il bene stesso e i beni 1 e 2.

## CONSISTENZA

---

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	1482,00 mq	1523,00 mq	1,00	1523,00 mq	5,00 m	0
Opifici	38,40 mq	40,40 mq	1,00	40,40 mq	2,47 m	0
Opifici	100,30 mq	106,90 mq	1,00	106,90 mq	3,41 m	0
Magazzino	240,00 mq	248,50 mq	1,00	248,50 mq	2,49 m	0
Ufficio	30,10 mq	35,70 mq	1,00	35,70 mq	3,45 m	0
Ufficio	101,70 mq	120,40 mq	1,00	120,40 mq	2,75 m	0

Locale tecnico / ripostiglio esterno	4,60 mq	6,00 mq	1,00	6,00 mq	2,45 m	0
Locale tecnico / ripostiglio esterno	4,20 mq	5,70 mq	1,00	5,70 mq	1,90 m	0
Locale tecnico / ripostiglio esterno	3,00 mq	3,90 mq	1,00	3,90 mq	1,95 m	0
Locale tecnico / ripostiglio esterno	2,90 mq	4,00 mq	1,00	4,00 mq	2,75 m	0
Deposito	207,80 mq	221,00 mq	1,00	221,00 mq	2,52 m	1
Ufficio	164,00 mq	190,00 mq	1,00	190,00 mq	2,70 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2505,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>8,27</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2712,70 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella tabella utilizzata per il calcolo della consistenza non è stata indicata né la superficie del locale realizzato abusivamente con chiusure in pannelli di policarbonato, né è stata considerata in modo separato la superficie del locale delimitato abusivamente nell'opificio nella porzione sud-est, viste le considerazioni riportate a seguire nel paragrafo sulla regolarità edilizia, per cui il bene sarà valutato nella sua conformazione finale a seguito della regolarizzazione e saranno computati i costi da detrarre dalla valutazione per la regolarizzazione del bene.

L'incidenza condominiale è dovuta alla presenza del resede comune adibito a piazzale con parcheggio mezzi. Il calcolo di tale incidenza è stato effettuato in modo proporzionale alle superfici coperte dei beni 1 e 2.

**BENE N° 3 - CABINA ELETTRICA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cabina elettrica di trasformazione	4,00 mq	6,80 mq	1,00	6,80 mq	4,00 m	0
cabina elettrica di trasformazione	4,00 mq	6,80 mq	1,00	6,80 mq	5,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/09/1996 al 16/10/1998	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 229, Sub. 3 Categoria C3 Cl.U, Cons. 650 Piano 0
Dal 06/09/1996 al 16/10/1998	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 229, Sub. 6 Categoria C3 Cl.U, Cons. 843 Piano 0
Dal 06/09/1996 al 16/10/1998	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 229, Sub. 5 Categoria C3 Cl.U, Cons. 573 Piano 0-1
Dal 16/10/1998 al 04/09/2000	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 229, Sub. 6 Categoria D1 Piano 0
Dal 16/10/1998 al 04/09/2000	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 16, Part. 229, Sub. 3 Categoria D1 Piano 0
Dal 16/10/1998 al 05/03/2009	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 229, Sub. 5 Categoria D1 Piano 0-1
Dal 04/09/2000 al 29/12/2006	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 229, Sub. 7 Categoria D1 Piano 0
Dal 29/12/2006 al 14/12/2011	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 229, Sub. 8 Categoria D1 Piano 0
Dal 29/12/2006 al 14/12/2011	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 229, Sub. 9 Categoria D1 Piano 0
Dal 05/03/2009 al 14/12/2011	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 229, Sub. 10 Categoria D1 Rendita € 4.690,00 Piano 0-1
Dal 14/12/2011 al 22/05/2012	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 229, Sub. 11 Categoria D1 Rendita € 17.746,00

	████	Piano 0-1
Dal 22/05/2012 al 16/07/2014	████████████████████ ██████	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 229, Sub. 11 Categoria D1 Rendita € 17.746,00 Piano 0-1
Dal 16/07/2014 al 06/07/2017	████████████████████ ██████	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 229, Sub. 12 Categoria D1 Rendita € 18.526,00 Piano 0-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si rimanda alle visure storiche del bene riprodotte in Allegato n.8, all'elaborato planimetrico riprodotto in Allegato n.16 e all'elenco subalterni riprodotto in Allegato n.17.

**BENE N° 3 - CABINA ELETTRICA UBIcata A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/09/1996 al 16/10/1998	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 229, Sub. 2 Categoria C2 Piano 0-1
Dal 16/10/1998 al 22/05/2012	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 229, Sub. 2 Categoria D1 Piano 0-1
Dal 22/05/2012 al 06/07/2017	████████████████████	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 229, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 30,99 Piano 0-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si rimanda alle visure storiche del bene riprodotte in Allegato n.13, all'elaborato planimetrico riprodotto in Allegato n.16 e all'elenco subalterni riprodotto in Allegato n.17.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBIcato A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	229	12		D1				18526	0-1	

### **Corrispondenza catastale**

Lo stato dei luoghi è aderente alla planimetria catastale in atti, che si produce in Allegato n.9, con le seguenti eccezioni:

- 1) al piano terreno sul lato nord-ovest dell'edificio, in adiacenza al corpo di fabbrica con minore altezza ad uso uffici, sono stati realizzati due ripostigli contenenti uno un impianto di autoclave e l'altro una pompa a servizio dell'impianto antincendio, i quali non sono stati rappresentati sulla planimetria catastale; tali locali sono realizzati con struttura in muratura e la copertura è costituita da lastre ondulate in cemento-amianto;
- 2) al piano terreno sul lato nord-est dell'edificio, in adiacenza al corpo di fabbrica con minore altezza ad uso uffici nonché al ripostiglio esterno rappresentato in planimetria, è stato realizzato un ripostiglio con chiusure verticali in policarbonato e copertura in lamiera grecata il quale non è stato rappresentato sulla planimetria catastale;
- 3) al piano terra nella porzione di opificio posta nell'angolo a sud-est, addossato alla parete est, è stato realizzato un locale chiuso rispetto al maggior volume dell'opificio, realizzato con struttura metallica leggera e chiusure in cartongesso il quale non è rappresentato sulla planimetria catastale;
- 4) al piano terreno, in uno dei due uffici posti nel corpo di fabbrica con minore altezza addossato al fronte nord dell'edificio, è stato realizzato un box in alluminio e vetro che non è segnalato in planimetria catastale;
- 5) al piano terra nel locale magazzino posto nell'angolo sud-ovest dell'unità immobiliare è stata rappresentata in planimetria catastale un'apertura finestrata sulla parete esterna che non è presente a tale livello;
- 6) al piano primo nella porzione di piano posta sul lato est dell'edificio l'ufficio rappresentato centralmente nella planimetria catastale è di fatto suddiviso in due uffici mediante interposizione di un setto centrale;
- 7) al piano primo nella porzione di piano posta sul lato est dell'edificio il wc rappresentato nella planimetria catastale più a sud di fatto non ha tale destinazione d'uso ma è utilizzato come ripostiglio;
- 8) al piano primo nella porzione di piano posta sul lato est dell'edificio sono presenti delle aperture finestrate non segnalate in planimetria catastale, ossia un'apertura posta sul lato est dell'edificio in corrispondenza del vano scale ed un'apertura posta sul lato sud dell'edificio posta in corrispondenza del disimpegno;
- 9) al piano primo nella porzione di piano posta sul lato est dell'edificio le altezze interne degli ambienti ad uso ufficio, disimpegno e wc non sono pari a 3 m come indicato sulla planimetria catastale ma sono pari a 2,70 m;
- 10) al piano primo nella porzione di piano posta sul lato est dell'edificio nella rappresentazione planimetrica della scala di accesso al piano sono raffigurate tre alzate in più rispetto a quelle effettivamente presenti;
- 11) al piano primo dell'edificio nella porzione di piano posta centralmente al fabbricato il solaio del soppalco che individua l'ambiente ad uso deposito posto a questo livello è rappresentato planimetricamente molto meno esteso rispetto allo stato di fatto, in cui tale soppalco si estende da un lato all'altro dell'ambiente soppalcato;
- 12) la scala di accesso al soppalco di cui al punto 11 ha una forma planimetrica lievemente diversa dalla rappresentazione in planimetria catastale in quanto ha un andamento planimetrico lievemente curvilineo.

Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato che si produce in Allegato n.7.

Per la regolarizzazione del bene si evidenzia che:

- la difformità di cui al punto 1 è presente anche a livello edilizio, non essendo mai stati rappresentati tali locali sulle pratiche edilizie presentate; si evidenzia tuttavia che tali locali potrebbero essere regolarizzati anche a livello edilizio, in quanto di fatto costituenti volumi tecnici necessari per il funzionamento degli impianti a servizio dell'immobile, come meglio specificato al paragrafo sulla regolarità edilizia, per cui sarà necessario, contestualmente alla regolarizzazione edilizia, aggiornare

anche la planimetria catastale sulla base dello stato di fatto;

- la difformità di cui al punto 2 è presente anche a livello edilizio, non essendo mai stato rappresentato tale locale sulle pratiche edilizie presentate; vista la scarsa consistenza e facile mobilità della struttura che delimita il locale e il fatto che tale locale non ha una funzione di volume tecnico, si ritiene che si debba procedere allo smantellamento dei pannelli a chiusura del locale;

- per quanto riguarda la difformità di cui al punto 3 si evidenzia che tale locale non è rappresentato neppure a livello edilizio; vista la scarsa consistenza e facile mobilità della struttura che delimita il locale, si ritiene che si debba procedere allo smantellamento delle chiusure che lo delimitano;

- per quanto riguarda il box in alluminio e vetro di cui al punto 4 si ritiene che, visto il tipo di struttura, tale elemento possa essere considerato come un elemento di arredo e si ritiene che tale elemento di chiusura possa non essere rappresentato in planimetria catastale;

- per quanto riguarda le difformità di cui ai punti 5,7,8,9,10,12, trattandosi di differenze non comportanti una modifica della consistenza dell'immobile, ma di scorretta rappresentazione grafica, è possibile regolarizzare la rappresentazione planimetrica contestualmente alla presentazione della nuova planimetria catastale necessaria anche per regolarizzare il punto 1;

- per quanto riguarda la difformità di cui al punto 6, presente anche sugli elaborati delle pratiche edilizie, visto che la difformità edilizia potrà essere sanata nell'ambito dell'accertamento di conformità necessario per risolvere anche il punto 1, potrà procedersi dal punto di vista catastale inserendo la parete divisoria nella planimetria catastale che sarà presentata a chiusura dell'accertamento di conformità;

- per quanto riguarda la difformità di cui al punto 11, presente anche a livello edilizio, come chiarito al paragrafo sulla regolarità edilizia sarà necessario ricondurre lo stato effettivo a quello della rappresentazione della SCIA 2014/74 e quindi della planimetria catastale in atti;

Il costo delle regolarizzazioni catastali citate, consistenti nell'aggiornamento della planimetria catastale, è stimabile in € 350,00 comprensive di diritti da versare all'Agenzia del Territorio.

**BENE N° 3 - CABINA ELETTRICA UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	16	229	2		D1				30,99	0-1		

**Corrispondenza catastale**

Si evidenzia che alla data del sopralluogo non è stato possibile accedere alla cabina elettrica. Si evidenzia comunque che l'ingombro esterno del manufatto e il suo posizionamento rispetto al fabbricato corrispondono alla rappresentazione di cui alla planimetria catastale in atti, che si produce in Allegato n.14.

**PATTI**

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

Dall'atto di provenienza del bene ai rogiti del notaio ████████ rep. 45839 racc. 12640 registrato a Pontedera il 23/05/2012 e trascritto a Livorno il 24/05/2012 al n. 5255 di registro particolare, si rileva la presenza di un patto tra la proprietà del capannone edificato sulla particella 240 confinante verso ovest con il capannone di cui fanno parte i beni oggetto della presente procedura (e relativi successori ed aventi causa) e la proprietà del capannone in oggetto (e relativi successori ed aventi causa), patto finalizzato a non costruire muri divisorii esterni nel resede posto sul lato ovest del fabbricato in oggetto, lasciando pertanto inalterato il diritto di passo reciproco sul piazzale tra le rispettive proprietà sul confine lungo la particella 240, al fine di facilitare le manovre di carico e scarico dei mezzi, anche agli effetti dell'art.1062 del codice civile.

Dal medesimo atto di provenienza si evince anche un patto tra le medesime parti sopra citate che prevede che le spese di gestione ed eventuale riparazione dell'impianto antincendio e dell'alimentazione idrica i cui depositi di contenimento acqua sono attualmente situati nel resede a comune tra i beni oggetto di procedura pur essendo a servizio di entrambe le rispettive proprietà, nonché per il pozzo artesiano posto nella particella 240, vengano addebitate semestralmente agli utilizzatori dei due immobili in parti uguali tra loro. Tale patto prevede inoltre che restino a carico delle singole parti eventuali modifiche che si dovessero rendere necessarie solo ed esclusivamente per ogni singola attività, mentre se la futura normativa imponesse un intervento sistematico su tali impianti, le spese sarebbero ripartite tra le due proprietà secondo la rispettiva quota parte.

Per maggiore comprensione circa la posizione reciproca delle due proprietà citate si rimanda all'estratto di mappa riprodotto in Allegato n.2.

Si rimanda inoltre al paragrafo relativo alle servitù per gli ulteriori patti ad esse inerenti.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

---

L'immobile presenta strutture e finiture nella maggior parte degli ambienti datate, risalenti probabilmente all'epoca di costruzione (fine anni '70); la porzione di immobile ad uso magazzino posta al piano terra e la sovrastante porzione ad uso deposito sono invece caratterizzate da finiture nuove.

Complessivamente il bene appare in normale stato di conservazione e non si apprezzano particolari segni di degrado. Si evidenzia che l'impianto termico con caldaia e radiatori a servizio degli uffici posti al piano terreno e al piano primo è da tempo inutilizzato e la proprietà al momento del sopralluogo ha riferito di non conoscere se l'impianto fosse funzionante. Infatti attualmente gli uffici del piano terra non vengono utilizzati, mentre quelli del piano primo sono riscaldati con sei macchine esterne a pompa di calore collegate ad apparecchi interni di tipo split.

Si evidenzia la necessità di tinteggiatura della facciata esterna, di varie porzioni delle pareti interne,, nonché di ripulitura profonda e di eventuale verniciatura della pavimentazione industriale presente nelle zone ad uso opificio.

Si evidenzia infine che la copertura dell'edificio è realizzata con pannelli in fibrocemento con amianto e che nelle porzioni di copertura con amianto a vista è stato effettuato un intervento di incapsulamento con eccezione della porzione di immobile non soppalcata posta sul lato sud dell'edificio, avente una superficie utile di circa 293 mq, nonché nei 2 piccoli locali tecnici realizzati abusivamente sul lato nord-ovest dell'edificio, dove risulta ancora da effettuare la bonifica dall'amianto.

### **BENE N° 3 - CABINA ELETTRICA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

---

L'immobile appare in normale stato di conservazione e non si apprezzano particolari segni di degrado. Si evidenzia la necessità di tinteggiatura delle pareti esterne. Si evidenzia infine che la cabina non è attualmente alimentata dalla rete.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

---

L'immobile è corredato da un resede esclusivo a comune con le altre unità immobiliari coinvolte nella presente procedura. Tale resede è identificato catastalmente al F.16 Part.229 Sub.1 e circonda sui quattro lati il capannone di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte. Il resede ha una superficie complessiva di circa 2558 mq, è in parte asfaltato (circa 1040 mq sulla porzione posta a nord-est dell'edificio) e per la restante porzione lasciato a ghiaia. Sul resede gravano alcune servitù come meglio chiarito al paragrafo seguente. Per gli accordi relativi agli impianti comuni alle varie unità immobiliari facenti parti dell'edificio nonché all'edificio confinante verso ovest si rimanda al paragrafo "Patti".

### **BENE N° 3 - CABINA ELETTRICA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

---

L'immobile è corredato da un resede esclusivo a comune con le altre unità immobiliari coinvolte nella presente procedura. Tale resede è identificato catastalmente al F.16 Part.229 Sub.1 e circonda il bene su tutti i lati. Il resede ha una superficie complessiva di circa 2558 mq, è in parte asfaltato (circa 1040 mq sulla porzione posta a nord-est dell'edificio) e per la restante porzione lasciato a ghiaia. Sul resede gravano alcune servitù come meglio chiarito al paragrafo seguente.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

---

Come rilevabile dall'atto di provenienza dei beni oggetto di procedura ai rogiti del notaio ████████ rep. 45839 racc. 12640 registrato a Pontedera il 23/05/2012 e trascritto a Livorno il 24/05/2012 al n. 5255 di registro particolare, si evidenzia la presenza delle seguenti servitù:

- 1) servitù a non edificare di elettrodotto e di passo pedonale e carrabile a favore dell'ENEL costituite con atto a rogito del notaio ████████ di Pontedera in data 09/10/1981 rep. 182924 racc. 19578 registrato a Pontedera e trascritto a Livorno il 20/10/1981 al n.6704 di particolare;
- 2) diritto di passo reciproco sulla porzione di piazzale insistente sul confine tra la particella 229 e la particella 240 al fine di facilitare le manovre di carico e scarico dei mezzi anche agli effetti dell'art.1062 del codice civile (si evidenzia, come già chiarito al paragrafo "Patti", che è stato instaurato un accordo di utilizzo a comune tra la proprietà oggetto della presente procedura e quella del capannone ricadente nella particella 240 dell'impianto antincendio avente la cisterna posta nel resede identificato dalla particella 229 sub.1 e del pozzo artesiano posto nella particella 240);
- 3) servitù insistente sul piazzale identificato dalla particella 229 sub.1 relativa al passaggio della tubazione del gas, la quale risulta allacciata ad un contatore posto sulla proprietà oggetto di procedura attestante sulla via Toscana e che proseguendo lungo il capannone di cui fa parte il bene in oggetto, in parte anche interrata nel piazzale ricompreso nella particella 240 raggiunge il fabbricato insistente su quest'ultima particella.

**BENE N° 3 - CABINA ELETTRICA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

---

Come rilevabile dall'atto di provenienza dei beni oggetto di procedura ai rogiti del notaio ████████ rep. 45839 racc. 12640 registrato a Pontedera il 23/05/2012 e trascritto a Livorno il 24/05/2012 al n. 5255 di registro particolare, si evidenzia la presenza delle seguenti servitù:

- 1) servitù a non edificare di elettrodotto e di passo pedonale e carrabile a favore dell'ENEL costituite con atto a rogito del notaio ████████ di Pontedera in data 09/10/1981 rep. 182924 racc. 19578 registrato a Pontedera e trascritto a Livorno il 20/10/1981 al n.6704 di particolare;
- 2) diritto di passo reciproco sulla porzione di piazzale posta sul confine tra la particella 229 e la particella 240 al fine di facilitare le manovre di carico e scarico dei mezzi anche agli effetti dell'art.1062 del codice civile (si evidenzia, come già chiarito al paragrafo "Patti", che è stato instaurato un accordo tra la proprietà oggetto della presente procedura e quella del capannone ricadente nella particella 240 per l'utilizzo comune dell'impianto antincendio avente la cisterna posta nel resede identificato dalla particella 229 sub.1 e del pozzo artesiano posto nella particella 240);
- 3) servitù insistente sul piazzale identificato dalla particella 229 sub.1 relativa al passaggio della tubazione del gas, la quale risulta allacciata ad un contatore posto sulla proprietà oggetto di procedura attestante sulla via Toscana e che proseguendo lungo il capannone, in parte anche interrata nel piazzale ricompreso nella particella 240, raggiunge il fabbricato insistente su quest'ultima particella.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

---

Trattasi della porzione di un maggior capannone con struttura a scheletro indipendente in calcestruzzo armato gettato in opera, tamponamenti in muratura rifinita ad intonaco civile, copertura con struttura a travi ad epsilon in calcestruzzo armato precompresso e cupolini sovrastanti in fibrocemento e controsoffitto piano interno in lastre di fibrocemento con amianto. Nella maggior parte delle porzioni di immobile ad uso opificio con controsoffitto in lastre di amianto questo è stato trattato mediante incapsulamento realizzato all'intradosso. L'unica porzione in cui rimane il controsoffitto non bonificato è quella posta a sud e non soppalcata e i due piccoli volumi tecnici realizzati abusivamente sul lato nord-ovest dell'edificio.

Gli infissi sono caratterizzati da telaio metallico privo di taglio termico con vetro singolo. La pavimentazione interna è differenziata. Negli ampi locali ad uso opificio è presente una pavimentazione in cemento industriale su massicciata; nel locale magazzino posto nella zona sud-ovest al piano terreno del fabbricato è presente una pavimentazione in mattonelle quadrate di grande formato in gres lucidato ad effetto marmo; nel locale di deposito ubicato sul soppalco posto superiormente al magazzino anzi citato, è presente un tavolato in legno che completa la struttura del soppalco realizzata con pilastri e longherine d'acciaio; negli uffici posti al piano terreno nella zona nord-ovest della porzione di fabbricato con minore altezza è presente una pavimentazione in laminato effetto legno; nella zona spogliatoi e bagni è presente una pavimentazione in mattonelle di ceramica, così come a rivestimento delle pareti verticali degli stessi bagni; nella zona dell'ingresso a piano terra nell'angolo sud-est e al piano primo negli uffici è presente una pavimentazione in mattonelle di ceramica; infine nel locale accessorio agli uffici posto al piano primo sul soppalco che dà sull'opificio è presente una pavimentazione in tavolato di legno che completa la struttura del soppalco stesso

realizzato con pilastri e longherine d'acciaio.

L'altezza utile interna è differenziata nei vari ambienti. In particolare nei tre ampi ambienti ad uso opificio, laddove gli ambienti non sono soppalcati o comunque non è presente un piano superiore è stata riscontrata un'altezza pari a 5 m (variabile in alcuni punti anche a 5,05 m), nei locali ad uso ufficio posti sul fronte nord al piano terreno sono presenti altezze variabili da 2,73 a 2,77 m, nella porzione di opificio posta sul lato sud (inferiormente al soppalco su cui si sviluppa il locale accessorio agli uffici) è presente un'altezza di 2,59 m misurata sotto il tavolato in legno e di 2,47 misurata sotto le travi in acciaio, nella porzione di immobile posta sul lato sud est (inferiormente al piano primo su cui si sviluppano gli uffici) è presente un'altezza di 3,41 m, al piano primo negli uffici è presente un'altezza di 2,70 m, mentre nel locale accessorio agli uffici è presente un'altezza di 2,70 m. Nel locale ad uso magazzino è presente un'altezza di 2,49 m misurata sotto il tavolato in legno e al piano superiore sopra il soppalco è presente un'altezza di 2,52m.

L'immobile è dotato di impianto elettrico di tipo fuori traccia negli ambienti ad uso opificio, in parte in traccia e in parte fuori traccia negli ambienti ad uso ufficio.

I locali ad uso opificio non sono riscaldati, mentre gli uffici sono dotati di un impianto con caldaia a metano e radiatori che tuttavia è da tempo inutilizzato e di cui la proprietà disconosce se sia funzionante o meno. Di fatto gli uffici posti al piano primo e l'ingresso al piano terra sono climatizzati con impianto a pompa di calore dotato di sei unità esterne ed unità interne di tipo split.

Il resede a comune con gli altri subalterni oggetto di perizia è adibito a parcheggio delle auto nella porzione posta sul fronte est del capannone.

Per maggiore comprensione si rimanda inoltre alla documentazione fotografica che si produce in Allegato n.11.

---

### **BENE N° 3 - CABINA ELETTRICA UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

---

Trattasi di cabina elettrica di trasformazione MT/BT, avente struttura portante in pannelli prefabbricati di calcestruzzo armato, copertura piana impermeabilizzata con guaina e dotata di gronda, porta di accesso di tipo metallico.

Per maggiore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica che si produce in Allegato n.15.

---

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

---

Alla data di effettuazione del sopralluogo (01/09/2017), l'immobile era occupato dalla proprietà per lo svolgimento della propria attività lavorativa.

---

### **BENE N° 3 - CABINA ELETTRICA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

---

Alla data di effettuazione del sopralluogo agli immobili (01/09/2017) il bene era libero, nella disponibilità della proprietà richiedente il concordato.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1978 al 22/05/2012	[REDACTED]	<b>compravendita terreno</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	02/03/1978	163240	16738
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	24/03/1978		2298
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pontedera	21/03/1978	2264	193
		Dal 22/05/2012	[REDACTED]	<b>compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
[REDACTED]	22/05/2012			45839	12640
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Livorno	24/05/2012			7190	5255
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pontedera	10/08/2016	3431	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rimanda al certificato ipotecario speciale che si produce in Allegato n.6.

**BENE N° 3 - CABINA ELETTRICA UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1978 al 22/05/2012	[REDACTED]	<b>compravendita terreno</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	02/03/1978	163240	16738
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	24/03/1978		2298
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pontedera	21/03/1978	2264	193
		Dal 22/05/2012	[REDACTED]	<b>compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
[REDACTED]	22/05/2012			45839	12640
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Livorno	24/05/2012			7190	5255
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pontedera	10/08/2016	3431	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno aggiornate al 26/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Isrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Livorno il 24/05/2012  
Reg. gen. 7191 - Reg. part. 1037  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Interessi: € 1.500.000,00  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 22/05/2012  
N° repertorio: 45840  
N° raccolta: 12641

### **Trascrizioni**

- **atto giudiziario**  
Trascritto a Livorno il 15/09/2017  
Reg. gen. 14370 - Reg. part. 9562  
Quota: 1/1  
A favore di massa dei creditori  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

Si produce la certificazione ipotecaria speciale in Allegato n.6.

Per quanto riguarda l'ipoteca citata la stessa è stata iscritta sul subalterno 11 da cui poi ha originato il sub.12 che identifica attualmente il bene in oggetto.

**BENE N° 3 - CABINA ELETTRICA UBIcata A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno aggiornate al 26/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Isrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Livorno il 24/05/2012  
Reg. gen. 7191 - Reg. part. 1037  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 1.500.000,00

Interessi: € 1.500.000,00  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 22/05/2012  
N° repertorio: 45840  
N° raccolta: 12641

### **Trascrizioni**

- **atto giudiziario**  
Trascritto a Livorno il 15/09/2017  
Reg. gen. 14370 - Reg. part. 9562  
Quota: 1/1  
A favore di massa dei creditori  
Contro [REDACTED]

Si produce la certificazione ipotecaria speciale in Allegato n.6.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

---

Sulla base del Regolamento Urbanistico vigente l'edificio ricomprendente il bene in oggetto ricade in zona D1 (aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale).

Il Capannone di cui fa parte il bene in oggetto è stato edificato con pratica edilizia n.2203/1978 in virtù di concessione edilizia n.6/78 del 21/01/1978 rilasciata a [REDACTED] Il 16/11/1979 è stata rilasciata l'agibilità del fabbricato.

Per il frazionamento interno del fabbricato è stata presentata la pratica edilizia n.3043/1981 ed è stata rilasciata la concessione edilizia n.142/81 in data 28/11/1981 ai signori [REDACTED] [REDACTED] Il 01/10/1984 è stata rilasciata l'agibilità a seguito del frazionamento.

Per la fusione di due unità immobiliari è stata presentata dai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] la pratica edilizia n.4715/89 ed è stata rilasciata in data 28/04/1990 la concessione edilizia n.127/1989.

Per la costruzione di due cabine elettriche sono state presentate dai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] le pratiche edilizie n.2796/80 e n.2849/80 in seguito volturate a ENEL.

In data 30/09/1986 è stata presentata dal Sig. [REDACTED] la pratica 188 con numero di protocollo 9847 per richiesta di sanatoria per modifiche prospettiche sul fabbricato industriale ed è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria (ai sensi della legge 47/1985) n.203 in data 02/19/1996. Il 23/09/1998 è stato rilasciato il certificato di agibilità n.98/0050.

In data 24/12/1999 è stata presentata dal Sig. [REDACTED] la Dichiarazione di Inizio Attività n.99/0162 per la realizzazione di porzione di piazzale asfaltato.

Con protocollo n.5587 del 01/04/2000 è stata presentata dal Sig. [REDACTED] la pratica edilizia di dichiarazione di inizio attività n.2000/0034 per la ristrutturazione edilizia con fusione di due unità immobiliari.

Con pratica edilizia n. 2007/237 del 22/10/2007 è stata presentata dalla [REDACTED] in qualità di affittuaria una dichiarazione di inizio attività per opere interne con cui è stato realizzato un soppalco all'interno del bene n.2 di cui alla presente perizia; è stata inoltre presentata la variante finale ai sensi dell'art. 83 c.12 L.R. 01/2005 e in data 05/03/2009 è stata presentata la certificazione di agibilità con prot. n.0003837.

Con Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.2011/23 del 24/11/2011 è stata presentata dalla [REDACTED] in qualità di affittuaria una pratica di ristrutturazione edilizia con nuove aperture interne e con diminuzione del numero di unità immobiliari.

Con Segnalazione Certificata di inizio Attività n.2014/59 del 21/05/2014 è stata presentata dalla [REDACTED] una pratica di ristrutturazione con realizzazione di un secondo soppalco interno al bene n.2 di cui alla presente perizia. E' stata poi presentata una variante in corso d'opera con nuova Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.2014/74 del 26/06/2014. In data 31/07/2014 è stata certificata l'agibilità.

Alla data di effettuazione dell'accesso agli atti (26/07/2017) non risultavano presentate ulteriori pratiche edilizie successive.

### **BENE N° 3 - CABINA ELETTRICA UBIcata A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

---

Sulla base del Regolamento Urbanistico vigente l'area sui cui insiste il bene ricade in zona D1 (aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale).

Per la costruzione della cabina elettrica sono state presentate dai signori [REDACTED] le pratiche edilizie n.2796/80 e 2849/80. Per le stesse sono state rilasciate rispettivamente le concessioni edilizie n.116/80 e 158/80.

In data 30/09/1986 è stata presentata dal Sig. [REDACTED] la pratica 188 con numero di protocollo 9847 per richiesta di sanatoria per opere eseguite in difformità dalla concessione edilizia sul fabbricato industriale, coinvolgente anche la cabina elettrica di cui trattasi ed è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria (ai sensi della legge 47/1985) n.203 in data 02/19/1996. Il 23/09/1998 è stato rilasciato il certificato di agibilità n.98/0050.

In data 24/12/1999 è stata presentata dal Sig. [REDACTED] la Dichiarazione di Inizio Attività n.99/0162 per la realizzazione di porzione di piazzale asfaltato.

Le pratiche edilizie presentate successivamente sul fabbricato non coinvolgono il bene specifico in oggetto e comunque nei relativi elaborati grafici il bene è sempre rappresentato come nella pratica di sanatoria anzi citata.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 2 - CAPANNONE UBIcato A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

---

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 risulta agibile.

Lo stato dei luoghi è aderente alla planimetria contenuta nell'ultima pratica edilizia presentata, ossia la SCIA 2014/74 del 26/06/2014, nonché alle precedenti pratiche edilizie per le porzioni non interessate dagli interventi realizzati con tale pratica edilizia, con le seguenti eccezioni:

1) al piano terreno sul lato nord-ovest dell'edificio, in adiacenza al corpo di fabbrica con minore altezza ad uso uffici, sono stati realizzati due ripostigli contenenti uno un impianto di autoclave e l'altro una pompa a servizio dell'impianto antincendio, i quali non sono mai stati rappresentati sulle pratiche edilizie inerenti il fabbricato; tali locali sono realizzati con struttura in muratura e la copertura è costituita da lastre ondulate in cemento-amianto;

- 2) al piano terreno sul lato nord-est dell'edificio, in adiacenza al corpo di fabbrica con minore altezza ad uso uffici nonché al ripostiglio esterno rappresentato in planimetria, è stato realizzato un ripostiglio con chiusure verticali in policarbonato e copertura in lamiera grecata il quale non è mai stato rappresentato sulle pratiche edilizie inerenti il fabbricato;
- 3) al piano terra nella porzione di opificio posta nell'angolo a sud-est, addossato alla parete est, è stato realizzato un locale chiuso rispetto al maggior volume dell'opificio, realizzato con struttura metallica leggera e chiusure in cartongesso il quale non è rappresentato sulle pratiche edilizie presentate;
- 4) al piano terreno, in uno dei due uffici posti nel corpo di fabbrica con minore altezza addossato al fronte nord dell'edificio, è stato realizzato un box in alluminio e vetro che non è segnalato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie presentate;
- 5) nel locale magazzino posto nell'angolo sud-ovest dell'unità immobiliare, sulla pianta generale del piano terra allegata alla SCIA del 2014 è stata rappresentata un'apertura finestrata sulla parete esterna che non è presente a tale livello; tale apertura è comunque rappresentata correttamente nella pianta di dettaglio del piano terra allegata alla medesima pratica edilizia; analoghi errori nella rappresentazione planimetrica delle aperture finestrate si ha anche per gli altri ambienti posti al piano terra dell'unità immobiliare, ma si evidenzia che l'ultima pratica edilizia non ha riguardato tali aperture e che nelle pratiche edilizie precedenti le aperture erano correttamente rappresentate sui prospetti del fabbricato;
- 6) al piano primo nella porzione di piano posta sul lato est dell'edificio, l'ufficio rappresentato centralmente nella pianta allegata alla pratica edilizia è di fatto suddiviso in due uffici mediante interposizione di un setto centrale nell'ambiente;
- 7) al piano primo nella porzione di piano posta sul lato est dell'edificio il wc rappresentato nella pianta allegata alla pratica edilizia posto più a sud di fatto non ha tale destinazione d'uso ma è utilizzato come ripostiglio;
- 8) al piano primo nella porzione di piano posta sul lato est dell'edificio sono presenti delle aperture finestrate non segnalate nella pianta allegata all'ultima pratica edilizia, ossia un'apertura posta sul lato est dell'edificio in corrispondenza del vano scale ed un'apertura posta sul lato sud dell'edificio posta in corrispondenza del disimpegno; tali aperture sono tuttavia correttamente rappresentate nelle pratiche edilizie precedenti e si evidenzia che l'ultima pratica edilizia non prevedeva interventi su tali aperture;
- 9) al piano primo nella porzione di piano posta sul lato est dell'edificio le altezze interne degli ambienti ad uso ufficio, disimpegno e wc non sono pari a 3,00 m come indicato sulla pratica edilizia e su quelle precedenti, ma sono pari a 2,70 m; la medesima difformità è presente negli uffici e locali spogliatoio e w.c. presenti al piano terreno nel corpo di fabbrica con minore altezza addossato al lato nord del fabbricato;
- 10) al piano primo nella porzione di piano posta sul lato est dell'edificio nella pianta del piano primo la rampa di scala di arrivo al piano è raffigurata con tre alzate in più rispetto a quelle effettivamente presenti, sia nell'ultima pratica edilizia che in quelle precedenti;
- 11) al piano primo dell'edificio nella porzione di piano posta centralmente al fabbricato il solaio del soppalco che individua l'ambiente ad uso deposito posto a questo livello è rappresentato planimetricamente molto meno esteso rispetto allo stato di fatto, in cui tale soppalco si estende da un lato all'altro dell'ambiente soppalcato; inoltre dal certificato di collaudo strutturale allegato all'Agibilità successiva all'ultima pratica edilizia si desume che il soppalco è stato progettato per un carico accidentale di 100 daN/mq, carico che si ritiene insufficiente per locali ad uso deposito quale quello in questione, anche sulla base delle indicazioni delle NTC di cui al DM 14/01/2008;
- 12) la scala di accesso al soppalco di cui al punto 11 ha una forma planimetrica lievemente diversa dalla rappresentazione allegata alla SCIA 2014/74 in quanto ha un andamento planimetrico lievemente curvilineo.

Per maggiore comprensione di quanto descritto si rimanda alla planimetria dello stato rilevato che si produce in Allegato n.7.

Per la regolarizzazione edilizia del bene si evidenzia che:

- la difformità di cui al punto 1 è presente anche a livello catastale come già spiegato al paragrafo relativo ai dati catastali del bene; si evidenzia tuttavia che tali locali potrebbero essere regolarizzati

anche a livello edilizio, in quanto di fatto costituenti volumi tecnici necessari per il funzionamento degli impianti a servizio dell'immobile e rispondenti alle caratteristiche di cui all'art. 84 c.1 lett. d del Regolamento Edilizio Comunale vigente; tali volumi tecnici, la cui epoca di realizzazione non è nota, rientrano tra le pertinenze di cui al Regolamento Urbanistico vigente per cui non vanno ad incrementare il carico urbanistico; per la regolarizzazione si ritiene che possa essere presentata una pratica di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 200 della L.R.T. 65/2014 con pagamento della sanzione pecuniaria;

- per quanto riguarda la difformità di cui al punto 2, presente anche a livello catastale, si ritiene che vista la scarsa consistenza e facile mobilità della struttura che delimita il locale e il fatto che tale locale non abbia una specifica funzione, sia opportuno procedere alla riduzione in pristino, previo smantellamento dei pannelli a chiusura del locale;

- per quanto riguarda la difformità di cui al punto 3 si evidenzia che tale difformità è presente anche a livello catastale; vista la scarsa consistenza e facile mobilità della struttura che delimita il locale, si ritiene opportuno procedere alla riduzione in pristino, previo smantellamento dei pannelli a chiusura del locale;

- per quanto riguarda il box in alluminio e vetro di cui al punto 4 si ritiene che, visto il tipo di struttura, tale elemento possa essere considerato come un elemento di arredo e si ritiene dunque che tale elemento di chiusura possa non essere rappresentato sulle pratiche edilizie;

- per quanto riguarda le difformità di cui ai punti 5,6,7,8,9,10,12 si ritiene che, alla luce anche delle pratiche edilizie pregresse e alla luce delle norme e regolamenti pregresse e vigenti attualmente, le stesse difformità possano essere regolarizzate nell'ambito della presentazione dell'Accertamento di Conformità già citato;

- per quanto riguarda la difformità di cui al punto 11, presente anche a livello catastale, si ritiene che la stessa non possa essere sanata in quanto il soppalco realizzato contrasta con l'art.94 c.4.4 lettere b e c del Regolamento Edilizio comunale, nonché con gli Indirizzi Tecnici di Igiene Edilizia per locali ed ambienti di lavoro emanati dalle Aziende Usl della Regione Toscana; in particolare il soppalco non ha una superficie utile minore o uguale al 40% di quella del locale soppalcato e la profondità del piano di calpestio non è inferiore a 2,5 volte la minore delle due altezze risultanti dalla suddivisione con soppalco (pari in questo caso a 2,40 m); pertanto per la regolarizzazione sarà necessario ricondurre lo stato effettivo a quello rappresentato nella SCIA 2014/74 del 26/06/2014, dei cui elaborati si produce un estratto (Allegato n.12); l'intervento comporterà dunque l'eliminazione del tavolato in legno che funge da pavimentazione dalle zone in cui tale pavimentazione non è rappresentata sulla pratica edilizia (nella quale sulle restanti porzioni è comunque rappresentata l'orditura strutturale di sostegno del soppalco) e l'installazione del parapetto nelle zone a delimitazione dell'area calpestabile, così come da rappresentazione grafica allegata alla SCIA; infine per quanto riguarda i carichi accidentali considerati per il progetto del soppalco sarà necessario presentare una pratica di sanatoria strutturale al Genio Civile ed adeguare la struttura qualora necessario in base alla conduzione di verifiche sulla struttura realizzata.

Il costo delle regolarizzazioni è stimato complessivamente pari a circa € 28.500,00, di cui circa € 7.000,00 per spese di presentazione pratica di accertamento di conformità, sanatoria strutturale comprensivi di spese tecniche, sanzioni e diritti presso enti, circa 21.500 € per costi di smantellamento manufatti ed adeguamento del soppalco. Per quanto riguarda le spese catastali si rimanda a quanto già specificato al paragrafo sui dati catastali.

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

- 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.

Si produce l'Attestato di Prestazione Energetica in Allegato n.5.

---

**BENE N° 3 - CABINA ELETTRICA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

---

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 risulta agibile.

Si evidenzia che alla data del sopralluogo non è stato possibile accedere alla cabina elettrica. Si evidenzia comunque che l'ingombro esterno del manufatto e il suo posizionamento rispetto al fabbricato corrispondono alla rappresentazione di cui alla concessione in sanatoria n.203/96.

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

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

---

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

---

**BENE N° 3 - CABINA ELETTRICA UBICATA A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0-1**

---

Non sono presenti oneri condominiali.

Per i vincoli condominiali si rimanda a quanto già riportato al paragrafo relativo alle servitù.

---

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Il compendio immobiliare oggetto di procedura è formato da due porzioni di capannone (sub.4 e sub.12), da una cabina elettrica (sub.2) e dal resede comune ai beni suddetti che circonda gli stessi. Si è ritenuto opportuno formare due lotti di vendita corrispondenti uno all'immobile identificato dal sub. 4 ("bene 1") ed uno all'immobile identificato dal sub.12, corredato dalla cabina elettrica di cui al sub.2 ("bene 2"), mentre il resede comune costituisce un accessorio comune ad entrambi i lotti di vendita. Si evidenzia inoltre che il quesito posto alla scrivente è stato integrato con richiesta del Commissario Giudiziale del 05/09/2017 affinché fosse valutata dal CTU anche la vendita di una sola porzione del compendio costituita dalla porzione nord del sub.12, con valutazione delle spese necessarie per il

frazionamento. In risposta a tale quesito si dedica un paragrafo specifico nella presente perizia intitolato "Risposta al quesito integrativo - Caso di vendita di porzione del compendio immobiliare".

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

## LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0

Fondo costituente la porzione posta nell'angolo sud-ovest di maggiore fabbricato ad uso artigianale, corredato da resede a comune con il bene di cui al lotto 2. Trattasi di una porzione di capannone avente superficie lorda di circa 491 mq, costituita da un ampio locale ad uso opificio di circa 456 mq di superficie utile distribuito al solo piano terra e da un disimpegno che dà accesso ad un ripostiglio e a due servizi igienici. Il locale ad uso opificio ha un'altezza interna di 5 m mentre il blocco disimpegno servizi e ripostiglio ha un'altezza interna di 2,36 m, essendo i relativi ambienti coperti con un solaio orizzontale interposto nel maggior volume del capannone. Nel locale opificio, addossata al blocco servizi, è stata creata abusivamente una stanza di dimensioni 4,13 m x 3,65 m e altezza interna 2,69 m, realizzata con pareti in legno e copertura a travetti in legno e chiusura in cartongesso. Addossata alla parete che delimita verso nord l'unità immobiliare è invece presente una cabina di verniciatura con struttura in metallo e vetro delle dimensioni di 5,51 m x 4,97 m ed altezza 3,21 m. La forma e disposizione dei locali è meglio comprensibile dalla planimetria redatta in occasione del sopralluogo effettuato, che si produce in Allegato n.1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 16, Part. 229, Sub. 4, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: 256.655,52. Valore a base d'asta: € 231.000,00

Il bene viene stimato nello stato di fatto in cui attualmente si trova con il metodo di stima sintetico-comparativo, mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati durante il sopralluogo ed in considerazione degli attuali valori di mercato della zona in cui è ubicato l'immobile. Quindi il valore finale discende da un'analisi comparativa di beni analoghi presenti sul mercato immobiliare locale, con medesima tipologia e destinazione d'uso di quello analizzato, mediante pubblicazioni di annunci di vendita presso agenzie immobiliari della zona e indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Naturalmente il valore così determinato tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre che di fattori che possono determinare un incremento o un deprezzamento del bene, come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene, lo stato di occupazione e la presenza di particolari vincoli edilizi. Si procede comunque con una stima a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate. Per quanto riguarda il calcolo delle superfici lorde dell'immobile, questo avviene sulla base del rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo. La consistenza del bene è espressa sulla base della superficie commerciale, pari alla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali. Le superfici dei locali sono misurate al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25. Inoltre la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n. 138/98). La superficie commerciale è determinata adottando i criteri dell'estimo, secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuni coefficienti di ragguaglio che sono stati evidenziati nella tabella per la determinazione della

consistenza del bene riportata in precedenza. Premesso ciò, di seguito si riportano in breve i fattori presi in considerazione nel calcolo del valore unitario (€/mq) da applicare alla superficie convenzionale per la determinazione del valore di stima del bene: prezzo medio ricorrente (€/mq) per la tipologia e ubicazione del bene esaminato (comune di Casciana Terme-Lari, frazione Lari, zona suburbana (ZI Perignano), destinazione d'uso produttiva, tipologia capannoni tipici): 540,00 €/mq; fattore di ristrutturazione (necessità di demolizione pavimentazione e massetto di sottofondo nel blocco dei servizi igienici per ripristino altezza minima dei locali, rifacimento della pavimentazione dei locali suddetti, pulitura e verniciatura con prodotti dedicati della pavimentazione industriale, revisione ed adeguamento dell'impianto elettrico, revisione ed eventuale adeguamento dell'impianto idrico, smantellamento del box in legno realizzato all'interno dell'unità, tinteggiatura delle pareti verticali interne ed esterne dell'unità, incapsulamento del controsoffitto in copertura in fibrocemento contenente amianto): -12,00%.

Con l'applicazione dei fattori sopra elencati il valore unitario di € 540,00 €/mq viene abbattuto ad € 475,20. Il prodotto del valore unitario per la superficie convenzionale determinata in precedenza fornisce un valore complessivo del bene pari a € 256.655,52. Tale valore comprende già il costo stimato per la messa in conformità del bene come indicato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia. Considerando poi la tipologia di vendita, si ritiene necessario effettuare un deprezzamento del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per cui il valore stimato viene abbattuto a € 230.989,97, che si può approssimare per eccesso ad € 231.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0	539,61 mq	475,20 €/mq	€ 256.655,52	100,00	€ 256.655,52
Valore di stima:					€ 256.655,52
Valore a base d'asta:					€ 231.000,00

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0-1

Maggiore porzione di fabbricato ad uso artigianale, corredata da cabina elettrica di cui al bene 3 e resede a comune con il bene di cui al lotto 1. Trattasi di una porzione di capannone avente superficie lorda complessiva di circa 2505 mq. Il piano terra dell'unità immobiliare è composto da tre ampi locali ad uso opificio aventi altezza interna di 5 m (di cui rispettivamente uno di circa 594 mq di superficie utile disposto nell'angolo nord-ovest del fabbricato, uno di circa 595 mq disposto nell'angolo nord-est del fabbricato ed uno di circa 432 mq di superficie utile disposto nell'angolo sud-est del fabbricato), un magazzino di circa 240 mq di superficie utile (computata comprendendo la scala di accesso al piano superiore) avente altezza interna di circa 2,49 m, un locale di ingresso di altezza 3,45 m dotato di scala di accesso al piano primo e

connesso ad un servizio igienico (il locale di ingresso avente superficie utile di circa 27 mq inclusa la superficie della scala di accesso al piano primo e il servizio igienico avente superficie utile di circa 3 mq), un blocco costeggiante il fronte nord dell'edificio e comprendente due vani di ingresso, due vani disimpegno, tre uffici, due spogliatoi e sei bagni aventi complessivamente altezze comprese tra 2,73 e 2,77 m. Sono inoltre presenti un ripostiglio con accesso dall'esterno addossato all'edificio nell'area nord-est, due ulteriori ripostigli accessibili dall'esterno realizzati abusivamente in adiacenza all'edificio nell'area a nord-ovest ed infine un ulteriore vano tecnico sempre accessibile dall'esterno ed inglobato nel corpo del capannone nell'area a sud-est. Il piano primo dell'unità immobiliare si sviluppa in due aree del capannone, ossia superiormente alla porzione posta a nord-est e superiormente alla porzione posta a sud centralmente nel corpo del capannone. Alla porzione posta a nord-est, avente una superficie utile di circa 164 mq, si accede attraverso la scala posta nel locale d'ingresso al piano terra, mentre alla porzione posta a sud centralmente nell'edificio, avente una superficie utile di circa 207 mq, si accede attraverso la scala posta nel locale magazzino al piano terra. La forma e disposizione dei locali è meglio comprensibile dalla planimetria redatta in occasione del sopralluogo effettuato, che si produce in Allegato n.7.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 229, Sub. 12, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 1.251.031,89. Valore a base d'asta: € 1.126.000,00.

- Si evidenzia preliminarmente che si ritiene il bene n.3 (cabina elettrica) un manufatto privo di un valore di mercato proprio se considerato singolarmente, ma si ritiene altresì che lo stesso costituisca un plusvalore per il bene 2 se considerato come accessorio da cedere congiuntamente allo stesso; pertanto il bene 3 viene stimato nell'ambito della stima del bene 2. Premesso ciò, il bene 2 viene stimato nello stato di fatto in cui attualmente si trova con il metodo di stima sintetico-comparativo, mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati durante il sopralluogo ed in considerazione degli attuali valori di mercato della zona in cui è ubicato l'immobile. Quindi il valore finale discende da un'analisi comparativa di beni analoghi presenti sul mercato immobiliare locale, con medesima tipologia e destinazione d'uso di quello analizzato, mediante pubblicazioni di annunci di vendita presso agenzie immobiliari della zona e indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Naturalmente il valore così determinato tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre che di fattori che possono determinare un incremento o un deprezzamento del bene, come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene, lo stato di occupazione e la presenza di particolari vincoli edilizi. Si procede comunque con una stima a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate. Per quanto riguarda il calcolo delle superfici lorde dell'immobile, questo avviene sulla base del rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo. La consistenza del bene è espressa sulla base della superficie commerciale, pari alla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali. Le superfici dei locali sono misurate al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25. Inoltre la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n. 138/98). La superficie commerciale è determinata adottando i criteri dell'estimo, secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuni coefficienti di ragguaglio che sono stati evidenziati nella tabella per la determinazione della consistenza del bene riportata in precedenza. Premesso ciò, di seguito si riportano in breve i fattori presi in considerazione nel calcolo del valore unitario (€/mq) da applicare alla superficie convenzionale per la determinazione del valore di stima del bene: prezzo medio ricorrente (€/mq) per la tipologia e ubicazione del bene esaminato (comune di Casciana Terme-Lari, frazione Lari, zona suburbana (ZI Perignano), destinazione d'uso

produttiva, tipologia capannoni tipici): 540,00 €/mq; coefficiente di piano (2094,50 mq al piano terra in fabbricato produttivo: 0%, 411 mq al piano primo senza ascensore: -10%): fattore complessivo rapportato alle superfici pari a -1,64%; fattore di particolarità (dovuto all'altezza differenziata degli ambienti, considerato che trattasi complessivamente di un fabbricato ad uso produttivo, si distinguono le seguenti superfici: 1523 mq aventi un'altezza di 5,00 m - fattore di riduzione 0%; 457 mq aventi un'altezza compresa tra 2,70 e 5,00 m dunque non ulteriormente frazionabile in altezza - fattore di riduzione -10%; 519,9 mq aventi un'altezza compresa tra 2,40 m e 2,70 m - fattore di riduzione -25%; 9,6 mq aventi un'altezza inferiore a 2,40 m - fattore di riduzione -50%): fattore complessivo rapportato alle varie superfici pari a - 7,16%; fattore di ristrutturazione (necessità di pulitura e verniciatura con prodotti dedicati della pavimentazione industriale, revisione ed adeguamento dell'impianto elettrico, revisione ed eventuale adeguamento dell'impianto idrico, revisione ed adeguamento dell'impianto termico dei locali con destinazione ufficio e servizi, tinteggiatura interna ed esterna delle pareti, bonifica della porzioni di copertura con amianto ad oggi non trattate, regolarizzazione edilizia e catastale con effettuazione degli interventi previsti al paragrafo sulla regolarità edilizia e catastale): -7,50%.

Con l'applicazione dei fattori sopra elencati il valore unitario di € 540,00 €/mq viene abbattuto ad € 451,96. Il prodotto del valore unitario per la superficie convenzionale determinata in precedenza fornisce un valore complessivo del bene pari a € 1.226.031,89. A tale valore si aggiunge un plusvalore a corpo stimato in € 25.000,00 per la presenza della cabina elettrica identificata al sub. 2. Il valore complessivo stimato del bene 2 e del bene 3 diventa pertanto pari ad € 1.251.031,89. Considerando poi la tipologia di vendita, si ritiene necessario effettuare un deprezzamento del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per cui il valore stimato viene abbattuto a € 1.125.928,70, che si può approssimare per eccesso ad €1.126.000,00.

- **Bene N° 3** - Cabina elettrica ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0

Cabina elettrica privata di trasformazione, di pertinenza di fabbricato artigianale, collocata in prossimità di quest'ultimo e circondata dal resede a comune tra il bene in oggetto, il bene 1 e il bene 2 di cui alla presente perizia. Trattasi di cabina elettrica con struttura in muratura e copertura piana, atta a trasformare la tensione fornita dalla linea elettrica in media tensione ai valori di alimentazione delle linee in bassa tensione. Attualmente la cabina non è alimentata dalla rete. Il piano superiore è ad uso esclusivo della società distributrice di energia, mentre il piano inferiore deve essere utilizzato dalla proprietà per il collocamento delle varie apparecchiature elettriche (trasformatore, quadro elettrico ecc..). Poiché alla data del sopralluogo non è stato possibile accedere a detto ultimo locale, non è noto se esso sia provvisto di tali apparecchiature.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 229, Sub. 2, Categoria D1

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

Si ritiene che il bene in oggetto, consistente in una cabina elettrica di trasformazione MT/BT posta al servizio di un fabbricato artigianale, non detenga un proprio valore di mercato se considerato a sè stante. Il valore del bene può emergere soltanto in relazione al fabbricato al cui servizio è posta la cabina elettrica stessa. Pertanto si è ritenuto opportuno valutare il bene considerandolo come plusvalore del bene 2, dal momento che la cabina elettrica è posta in prossimità della porzione di fabbricato artigianale identificata dal sub. 12. Si rimanda dunque alla valutazione del bene 2 per la stima del bene in oggetto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Capannone Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0	2712,70 mq	451,96 €/mq	€ 1.226.031,89	100,00	€ 1.226.031,89
<b>Bene N° 3</b> - Cabina elettrica Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0	13,60 mq	0,00 €/mq	€ 25.000,00	100,00	€ 25.000,00
Valore di stima:					€ 1.251.031,89
Valore a base d'asta:					€ 1.126.000,00

## RISPOSTA AL QUESITO INTEGRATIVO - CASO DI VENDITA DI PORZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

### QUESITO INTEGRATIVO

In data 05/09/2017 il Commissario Giudiziale ha presentato istanza di integrazione dell'incarico del CTU (che si produce in Allegato n.18) con formulazione di un ulteriore quesito che può essere così espresso:

“ Valuti il CTU se il compendio immobiliare sia frazionabile in due lotti consistenti il primo nella porzione di fabbricato posta a sud comprendente l'attuale bene 1 e parte del bene 2 e il secondo nella porzione di fabbricato posta a nord e comprendente parte del bene 2 e il bene 3 di cui alla presente perizia. Si valutino inoltre: il valore dei due lotti così ottenuti ed i costi per il frazionamento”.

### RISPOSTA AL QUESITO

Si produce in Allegato n.19 uno schema planimetrico della suddivisione in due lotti come da quesito posto mediante evidenziazione della linea dividente e delle aree da attribuire a ciascun lotto.

In merito al quesito posto la scrivente non rileva la presenza di particolari problematiche, né sul piano urbanistico-edilizio, né sul piano di attuazione dell'intervento.

Si ipotizza dunque che venga effettuato un frazionamento del bene 2 in due unità immobiliari in modo da poter ottenere complessivamente due lotti, che per maggiore chiarezza vengono identificati come “lotto A” (posto sul lato sud e sviluppato ai piani terra e primo) e “lotto B” (posto sul lato nord, sviluppato al solo piano terra e comprendente la cabina elettrica).

Per quanto riguarda il resede comune ai beni 1,2 e 3, esso continuerebbe ad essere comune alle unità derivate dal frazionamento, vista la presenza dei patti e delle servitù di cui si è già parlato ai paragrafi

Patti e Servitù; si evidenzia quindi che non si prevede la possibilità di creazione di muri divisorii sul resede che circonda il fabbricato.

Si descrivono in seguito gli interventi che si ritengono necessari al frazionamento previsto.

Sul piano urbanistico-edilizio, a seguito delle varie regolarizzazioni edilizie e catastali sull'intero fabbricato necessarie per ridurre in conformità il complesso immobiliare già descritte ai paragrafi dati catastali e regolarità edilizia dei beni 1 e 2, per il frazionamento deve essere presentata una pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi della L.R. 65/2014, onerosa in quanto comportante appunto il frazionamento del bene 2.

Dal punto di vista di fattibilità dell'intervento si ritiene che le opere strettamente necessarie al frazionamento consistano nel tamponamento dell'apertura posta sulla dividente rappresentata sul grafico di cui all'allegato 19 e nell'adeguamento impiantistico, necessario in particolare per il sezionamento dell'impianto elettrico, dal momento che l'impianto termico attualmente in funzione è solo quello costituito dalle pompe di calore poste a servizio dei locali ubicati al piano primo che andrebbero a ricadere completamente nel lotto A, mentre per quanto riguarda il riscaldamento degli uffici ricadenti nel lotto B e le ulteriori opere complessivamente necessarie, i relativi costi erano già stati stimati nell'ambito della stima dei beni 1 e 2.

Per quanto riguarda i costi del frazionamento, complessivamente si prevedono costi per € 24.000,00, in virtù delle seguenti considerazioni:

- i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale sono già stati valutati nell'ambito della stima dei beni 1 e 2;
- i costi per il frazionamento a livello edilizio e catastale sono stimabili complessivamente in € 18.000, di cui € 700,00 circa per spese tecniche e diritti catastali per la presentazione delle planimetrie catastali aggiornate a seguito del frazionamento, € 2.000 circa per spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia ed € 15.300,00 circa per oneri e diritti comunali per il frazionamento;
- i costi per l'adeguamento impiantistico sono stimati a corpo in circa € 5.000,00;
- i costi per il tamponamento dell'apertura presente tra le due porzioni di bene 2 che ricadranno nei due diversi lotti è stimato a corpo in circa € 1.000,00.

Per quanto riguarda la stima del valore dei lotti A e B, ripetendo analoghe considerazioni a quelle già effettuate per la stima del bene 2 e partendo dal medesimo prezzo base al mq, pari ad €/mq 540, assumendo poi i medesimi fattori di deprezzamento (per piano dell'edificio, altezza interna dei locali e interventi di ristrutturazione) si riportano le seguenti considerazioni:

- il bene 1 che viene ad essere inglobato nel lotto A è già stato stimato in perizia per un valore di € 256.655,52, che fornisce un valore da assumere come prezzo a base d'asta arrotondato di € 231.000,00;
- la porzione di bene 2 che viene ad essere inglobata nel lotto A viene stimata per un valore di € 499.155,4, che fornisce un valore da assumere come prezzo a base d'asta arrotondato di € 449.000,00;
- la porzione di bene 2 che viene ad essere inglobata nel lotto B viene stimata per un valore di € 751.876,47, che fornisce un valore da assumere come prezzo a base d'asta arrotondato di € 677.000,00.

Dalle stime sopra riportate sono esclusi i costi necessari al frazionamento valutati in € 24.000,00.

Pertanto riassumendo si ottengono i seguenti valori dei lotti risultanti dal frazionamento e con esclusione dei costi di frazionamento stessi, pari ad € 24.000,00 che si intendono preliminari alla suddivisione in lotti:

- LOTTO "A": valore a base d'asta (€ 231.000 + € 449.000)= € 680.000,00
- LOTTO "B": valore a base d'asta € 677.000,00

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

Pontedera, li 26/02/2018

Il CTU

Ing. Barbara Zucchelli



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato rilevato bene 1 (Aggiornamento al 01/09/2017)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 06/07/2017)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali bene 1 (Aggiornamento al 06/07/2017)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale bene 1 (Aggiornamento al 06/07/2017)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica beni 1 e 2 (Aggiornamento al 05/09/2017)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificato Ipotecario Speciale (Aggiornamento al 26/10/2017)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria stato rilevato bene 2 (Aggiornamento al 01/09/2017)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali bene 2 (Aggiornamento al 06/07/2017)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Planimetria catastale bene 2 (Aggiornamento al 06/07/2017)
- ✓ N° 10 Foto - Documentazione fotografica bene 1 (Aggiornamento al 01/09/2017)
- ✓ N° 11 Foto - Documentazione fotografica bene 2 (Aggiornamento al 01/09/2017)
- ✓ N° 12 Tavola del progetto - Estratto piante allegata alla pratica SCIA 2014/74 (Aggiornamento al 26/06/2014)
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali bene 3 (Aggiornamento al 06/07/2017)
- ✓ N° 14 Planimetrie catastali - Planimetria catastale bene 3 (Aggiornamento al 06/07/2017)
- ✓ N° 15 Foto - Documentazione fotografica bene 3 (Aggiornamento al 01/09/2017)
- ✓ N° 16 Foto - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 06/07/2017)
- ✓ N° 17 Foto - Elenco subalterni (Aggiornamento al 06/07/2017)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Quesito integrativo posto dal Commissario Giudiziale (Aggiornamento al 05/09/2017)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Schema planimetrico della suddivisione in due unità immobiliari come da quesito integrativo (Aggiornamento al 05/09/2017)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0  
Fondo costituente la porzione posta nell'angolo sud-ovest di maggiore fabbricato ad uso artigianale, corredato da resede a comune con il bene di cui al lotto 2. Trattasi di una porzione di capannone avente superficie lorda di circa 491 mq, costituita da un ampio locale ad uso opificio di circa 456 mq di superficie utile distribuito al solo piano terra e da un disimpegno che dà accesso ad un ripostiglio e a due servizi igienici. Il locale ad uso opificio ha un'altezza interna di 5 m mentre il blocco disimpegno servizi e ripostiglio ha un'altezza interna di 2,36 m, essendo i relativi ambienti coperti con un solaio orizzontale interposto nel maggior volume del capannone. Nel locale opificio, addossata al blocco servizi, è stata creata abusivamente una stanza di dimensioni 4,13 m x 3,65 m e altezza interna 2,69 m, realizzata con pareti in legno e copertura a travetti in legno e chiusura in cartongesso. Addossata alla parete che delimita verso nord l'unità immobiliare è invece presente una cabina di verniciatura con struttura in metallo e vetro delle dimensioni di 5,51 m x 4,97 m ed altezza 3,21 m. La forma e disposizione dei locali è meglio comprensibile dalla planimetria redatta in occasione del sopralluogo effettuato, che si produce in Allegato n.1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 229, Sub. 4, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base del Regolamento Urbanistico vigente l'edificio ricomprendente il bene in oggetto ricade in zona D1 (aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale). Il Capannone di cui fa parte il bene in oggetto è stato edificato con pratica edilizia n.2203/1978 in virtù di concessione edilizia n.6/78 del 21/01/1978 rilasciata a [REDACTED] Il 16/11/1979 è stata rilasciata l'agibilità del fabbricato. Per il frazionamento interno del fabbricato è stata presentata la pratica edilizia n.3043/1981 ed è stata rilasciata la concessione edilizia n.142/81 in data 28/11/1981 ai signori [REDACTED] Il 01/10/1984 è stata rilasciata l'agibilità a seguito del frazionamento. Per la fusione di due unità immobiliari è stata presentata dai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] la pratica edilizia n.4715/89 ed è stata rilasciata in data 28/04/1990 la concessione edilizia n.127/1989. Per la costruzione di due cabine elettriche sono state presentate dai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] le pratiche edilizie n.2796/80 e n.2849/80 in seguito volturate a ENEL. In data 30/09/1986 è stata presentata dal Sig. [REDACTED] la pratica 188 con numero di protocollo 9847 per richiesta di sanatoria per modifiche prospettiche sul fabbricato industriale ed è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria (ai sensi della legge 47/1985) n.203 in data 02/19/1996. Il 23/09/1998 è stato rilasciato il certificato di agibilità n.98/0050. In data 24/12/1999 è stata presentata dal Sig. [REDACTED] la Dichiarazione di Inizio Attività n.99/0162 per la realizzazione di porzione di piazzale asfaltato. Con protocollo n.5587 del 01/04/2000 è stata presentata dal Sig. [REDACTED] la pratica edilizia di dichiarazione di inizio attività n.2000/0034 per la ristrutturazione edilizia con fusione di due unità immobiliari. Con pratica edilizia n. 2007/237 del 22/10/2007 è stata presentata dalla [REDACTED] in qualità di affittuaria una dichiarazione di inizio attività per opere interne con cui è stato realizzato un soppalco all'interno del bene n.2 di cui alla presente perizia; è stata inoltre presentata la variante finale ai sensi dell'art. 83 c.12 L.R. 01/2005 e in data 05/03/2009 è stata presentata la certificazione di agibilità con prot. n.0003837. Con Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.2011/23 del 24/11/2011 è stata presentata dalla [REDACTED] in qualità di affittuaria una pratica

di ristrutturazione edilizia con nuove aperture interne e con diminuzione del numero di unità immobiliari. Con Segnalazione Certificata di inizio Attività n.2014/59 del 21/05/2014 è stata presentata dalla [REDACTED] una pratica di ristrutturazione con realizzazione di un secondo soppalco interno al bene n.2 di cui alla presente perizia. E' stata poi presentata una variante in corso d'opera con nuova Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.2014/74 del 26/06/2014. In data 31/07/2014 è stata certificata l'agibilità. Alla data di effettuazione dell'accesso agli atti (26/07/2017) non risultavano presentate ulteriori pratiche edilizie successive.

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0-1

Maggiore porzione di fabbricato ad uso artigianale, corredata da cabina elettrica di cui al bene 3 e resede a comune con il bene di cui al lotto 1. Trattasi di una porzione di capannone avente superficie lorda complessiva di circa 2505 mq. Il piano terra dell'unità immobiliare è composto da tre ampi locali ad uso opificio aventi altezza interna di 5 m (di cui rispettivamente uno di circa 594 mq di superficie utile disposto nell'angolo nord-ovest del fabbricato, uno di circa 595 mq disposto nell'angolo nord-est del fabbricato ed uno di circa 432 mq di superficie utile disposto nell'angolo sud-est del fabbricato), un magazzino di circa 240 mq di superficie utile (computata comprendendo la scala di accesso al piano superiore) avente altezza interna di circa 2,49 m, un locale di ingresso di altezza 3,45 m dotato di scala di accesso al piano primo e connesso ad un servizio igienico (il locale di ingresso avente superficie utile di circa 27 mq inclusa la superficie della scala di accesso al piano primo e il servizio igienico avente superficie utile di circa 3 mq), un blocco costeggiante il fronte nord dell'edificio e comprendente due vani di ingresso, due vani disimpegno, tre uffici, due spogliatoi e sei bagni aventi complessivamente altezze comprese tra 2,73 e 2,77 m. Sono inoltre presenti un ripostiglio con accesso dall'esterno addossato all'edificio nell'area nord-est, due ulteriori ripostigli accessibili dall'esterno realizzati abusivamente in adiacenza all'edificio nell'area a nord-ovest ed infine un ulteriore vano tecnico sempre accessibile dall'esterno ed inglobato nel corpo del capannone nell'area a sud-est. Il piano primo dell'unità immobiliare si sviluppa in due aree del capannone, ossia superiormente alla porzione posta a nord-est e superiormente alla porzione posta a sud centralmente nel corpo del capannone. Alla porzione posta a nord-est, avente una superficie utile di circa 164 mq, si accede attraverso la scala posta nel locale d'ingresso al piano terra, mentre alla porzione posta a sud centralmente nell'edificio, avente una superficie utile di circa 207 mq, si accede attraverso la scala posta nel locale magazzino al piano terra. La forma e disposizione dei locali è meglio comprensibile dalla planimetria redatta in occasione del sopralluogo effettuato, che si produce in Allegato n.7.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 229, Sub. 12, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base del Regolamento Urbanistico vigente l'edificio ricomprendente il bene in oggetto ricade in zona D1 (aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale). Il Capannone di cui fa parte il bene in oggetto è stato edificato con pratica edilizia n.2203/1978 in virtù di concessione edilizia n.6/78 del 21/01/1978 rilasciata a [REDACTED] Il 16/11/1979 è stata rilasciata l'agibilità del fabbricato. Per il frazionamento interno del fabbricato è stata presentata la pratica edilizia n.3043/1981 ed è stata rilasciata la concessione edilizia n.142/81 in data 28/11/1981 ai signori [REDACTED] Il 01/10/1984 è stata rilasciata l'agibilità a seguito del frazionamento. Per la fusione di due unità immobiliari è stata presentata dai Sig.ri [REDACTED]

██████████ la pratica edilizia n.4715/89 ed è stata rilasciata in data 28/04/1990 la concessione edilizia n.127/1989. Per la costruzione di due cabine elettriche sono state presentate dai Sig.ri ██████████ le pratiche edilizie n.2796/80 e n.2849/80 in seguito volturate a ENEL. In data 30/09/1986 è stata presentata dal Sig. ██████████ la pratica 188 con numero di protocollo 9847 per richiesta di sanatoria per modifiche prospettiche sul fabbricato industriale ed è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria (ai sensi della legge 47/1985) n.203 in data 02/19/1996. Il 23/09/1998 è stato rilasciato il certificato di agibilità n.98/0050. In data 24/12/1999 è stata presentata dal Sig. ██████████ la Dichiarazione di Inizio Attività n.99/0162 per la realizzazione di porzione di piazzale asfaltato. Con protocollo n.5587 del 01/04/2000 è stata presentata dal Sig. ██████████ la pratica edilizia di dichiarazione di inizio attività n.2000/0034 per la ristrutturazione edilizia con fusione di due unità immobiliari. Con pratica edilizia n. 2007/237 del 22/10/2007 è stata presentata dalla ██████████ in qualità di affittuaria una dichiarazione di inizio attività per opere interne con cui è stato realizzato un soppalco all'interno del bene n.2 di cui alla presente perizia; è stata inoltre presentata la variante finale ai sensi dell'art. 83 c.12 L.R. 01/2005 e in data 05/03/2009 è stata presentata la certificazione di agibilità con prot. n.0003837. Con Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.2011/23 del 24/11/2011 è stata presentata dalla ██████████ in qualità di affittuaria una pratica di ristrutturazione edilizia con nuove aperture interne e con diminuzione del numero di unità immobiliari. Con Segnalazione Certificata di inizio Attività n.2014/59 del 21/05/2014 è stata presentata dalla ██████████ una pratica di ristrutturazione con realizzazione di un secondo soppalco interno al bene n.2 di cui alla presente perizia. E' stata poi presentata una variante in corso d'opera con nuova Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.2014/74 del 26/06/2014. In data 31/07/2014 è stata certificata l'agibilità. Alla data di effettuazione dell'accesso agli atti (26/07/2017) non risultavano presentate ulteriori pratiche edilizie successive.

- **Bene N° 3** - Cabina elettrica ubicata a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0  
-1Cabina elettrica privata di trasformazione, di pertinenza di fabbricato artigianale, collocata in prossimità di quest'ultimo e circondata dal resede a comune tra il bene in oggetto, il bene 1 e il bene 2 di cui alla presente perizia. Trattasi di cabina elettrica con struttura in muratura e copertura piana, atta a trasformare la tensione fornita dalla linea elettrica in media tensione ai valori di alimentazione delle linee in bassa tensione. Attualmente la cabina non è alimentata dalla rete. Il piano superiore è ad uso esclusivo della società distributrice di energia, mentre il piano inferiore deve essere utilizzato dalla proprietà per il collocamento delle varie apparecchiature elettriche (trasformatore, quadro elettrico ecc..). Poiché alla data del sopralluogo non è stato possibile accedere a detto ultimo locale, non è noto se esso sia provvisto di tali apparecchiature.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 229, Sub. 2, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base del Regolamento Urbanistico vigente l'area sui cui insiste il bene ricade in zona D1 (aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale). Per la costruzione della cabina elettrica sono state presentate dai signori ██████████ le pratiche edilizie n.2796/80 e 2849/80. Per le stesse sono state rilasciate rispettivamente le concessioni edilizie n.116/80 e 158/80. In data 30/09/1986 è stata presentata dal Sig. ██████████ la pratica 188 con numero di protocollo 9847 per richiesta di sanatoria per opere eseguite in difformità dalla concessione edilizia sul fabbricato industriale, coinvolgente anche la cabina elettrica di cui trattasi ed è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria (ai sensi della legge 47/1985) n.203 in data 02/19/1996. Il 23/09/1998 è stato rilasciato il certificato di agibilità n.98/0050. In data

24/12/1999 è stata presentata dal Sig. [REDACTED] la Dichiarazione di Inizio Attività n.99/0162 per la realizzazione di porzione di piazzale asfaltato. Le pratiche edilizie presentate successivamente sul fabbricato non coinvolgono il bene specifico in oggetto e comunque nei relativi elaborati grafici il bene è sempre rappresentato come nella pratica di sanatoria anzi citata.

## SCHEMA RIASSUNTIVO PROCEDURA 37/2016

### LOTTO 1

<b>Bene N° 1 - Capannone</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 229, Sub. 4, Categoria D1	<b>Superficie</b>	539,61 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile presenta strutture e finiture datate, risalenti probabilmente all'epoca di costruzione (fine anni '70), ma nel complesso l'immobile appare in normale stato di conservazione e non si apprezzano particolari segni di degrado. Si evidenzia la necessità di tinteggiatura della facciata esterna e di ripulitura profonda e di eventuale verniciatura della pavimentazione industriale. Si evidenzia inoltre che all'interno del blocco dei servizi igienici l'altezza interna risulta ridotta a 2,36 m anziché 2,40 m (come riportato sugli elaborati di progetto e sulla planimetria catastale e come previsto dalla normativa di settore) e che tale diminuzione di altezza è imputabile al rialzamento del piano finito dei pavimenti nei servizi igienici rispetto alla pavimentazione industriale del circostante locale ad uso opificio. Pertanto si ritiene che debba essere rimossa la pavimentazione esistente e realizzata una nuova pavimentazione con contenimento dell'altezza interna dei locali in 2,40 m. Per quanto riguarda gli impianti (elettrico e idrico), la proprietà non ha saputo fornire informazioni sullo stato attuale di funzionamento degli stessi in quanto da tempo inutilizzati. Si evidenzia infine che la copertura dell'edificio è realizzata con pannelli in fibrocemento con amianto e che è quindi necessario provvedere alla bonifica.		
<b>Descrizione:</b>	Fondo costituente la porzione posta nell'angolo sud-ovest di maggiore fabbricato ad uso artigianale, circondato da resede a comune con il bene di cui al lotto 2. Trattasi di una porzione di capannone avente superficie lorda di circa 491 mq, costituita da un ampio locale ad uso opificio di circa 456 mq di superficie utile distribuito al solo piano terra e da un disimpegno che dà accesso ad un ripostiglio e a due servizi igienici. Il locale ad uso opificio ha un'altezza interna di 5 m mentre il blocco disimpegno servizi e ripostiglio ha un'altezza interna di 2,36 m, essendo i relativi ambienti coperti con un solaio orizzontale interposto nel maggior volume del capannone. Nel locale opificio, addossata al blocco servizi, è stata creata abusivamente una stanza di dimensioni 4,13 m x 3,65 m e altezza interna 2,69 m, realizzata con pareti in legno e copertura a travetti in legno e chiusura in cartongesso. Addossata alla parete che delimita verso nord l'unità immobiliare è invece presente una cabina di verniciatura con struttura in metallo e vetro delle dimensioni di 5,51 m x 4,97 m ed altezza 3,21 m. La forma e disposizione dei locali è meglio comprensibile dalla planimetria redatta in occasione del sopralluogo effettuato, che si produce in Allegato n.1.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

### LOTTO 2

<b>Bene N° 2 - Capannone</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 229, Sub. 12, Categoria D1	<b>Superficie</b>	2712,70 mq

<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile presenta strutture e finiture nella maggior parte degli ambienti datate, risalenti probabilmente all'epoca di costruzione (fine anni '70); la porzione di immobile ad uso magazzino posta al piano terra e la sovrastante porzione ad uso deposito sono invece caratterizzate da finiture nuove. Complessivamente il bene appare in normale stato di conservazione e non si apprezzano particolari segni di degrado. Si evidenzia che l'impianto termico con caldaia e radiatori a servizio degli uffici posti al piano terreno e al piano primo è da tempo inutilizzato e la proprietà al momento del sopralluogo ha riferito di non conoscere se l'impianto fosse funzionante. Infatti attualmente gli uffici del piano terra non vengono utilizzati, mentre quelli del piano primo sono riscaldati con sei macchine esterne a pompa di calore collegate ad apparecchi interni di tipo split. Si evidenzia la necessità di tinteggiatura della facciata esterna, nonché di ripulitura profonda e di eventuale verniciatura della pavimentazione industriale presente nelle zone ad uso ufficio. Si evidenzia infine che la copertura dell'edificio è realizzata con pannelli in fibrocemento con amianto e che nelle porzioni di copertura con amianto a vista è stato effettuato un intervento di incapsulamento con eccezione della porzione di immobile non soppalcata posta sul lato sud dell'edificio, avente una superficie utile di circa 293 mq, nonché dei due locali tecnici posti sul lato nord-ovest dell'edificio, nei quali risulta da effettuare la bonifica dall'amianto.
<b>Descrizione:</b>	Maggiore porzione di fabbricato ad uso artigianale, corredata da cabina elettrica di cui al bene 3 e resede a comune con il bene di cui al lotto 1. Trattasi di una porzione di capannone avente superficie lorda complessiva di circa 2505 mq. Il piano terra dell'unità immobiliare è composto da tre ampi locali ad uso ufficio aventi altezza interna di 5 m (di cui rispettivamente uno di circa 594 mq di superficie utile disposto nell'angolo nord-ovest del fabbricato, uno di circa 595 mq disposto nell'angolo nord-est del fabbricato ed uno di circa 432 mq di superficie utile disposto nell'angolo sud-est del fabbricato), un magazzino di circa 240 mq di superficie utile (computata comprendendo la scala di accesso al piano superiore) avente altezza interna di circa 2,49 m, un locale di ingresso di altezza 3,45 m dotato di scala di accesso al piano primo e connesso ad un servizio igienico (il locale di ingresso avente superficie utile di circa 27 mq inclusa la superficie della scala di accesso al piano primo e il servizio igienico avente superficie utile di circa 3 mq), un blocco costeggiante il fronte nord dell'edificio e comprendente due vani di ingresso, due vani disimpegno, tre uffici, due spogliatoi e sei bagni aventi complessivamente altezze comprese tra 2,73 e 2,77 m. Sono inoltre presenti un ripostiglio con accesso dall'esterno addossato all'edificio nell'area nord-est, due ulteriori ripostigli accessibili dall'esterno realizzati abusivamente in adiacenza all'edificio nell'area a nord-ovest ed infine un ulteriore vano tecnico sempre accessibile dall'esterno ed inglobato nel corpo del capannone nell'area a sud-est. Il piano primo dell'unità immobiliare si sviluppa in due aree del capannone, ossia superiormente alla porzione posta a nord-est e superiormente alla porzione posta a sud centralmente nel corpo del capannone. Alla porzione posta a nord-est, avente una superficie utile di circa 164 mq, si accede attraverso la scala posta nel locale d'ingresso al piano terra, mentre alla porzione posta a sud centralmente nell'edificio, avente una superficie utile di circa 207 mq, si accede attraverso la scala posta nel locale magazzino al piano terra. La forma e disposizione dei locali è meglio comprensibile dalla planimetria redatta in occasione del sopralluogo effettuato, che si produce in Allegato n.7.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

<b>Bene N° 3 - Cabina elettrica</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cabina elettrica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 229, Sub. 2, Categoria D1	<b>Superficie</b>	13,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile appare in normale stato di conservazione e non si apprezzano particolari segni di degrado. Si evidenzia la necessità di tinteggiatura delle pareti esterne. Si evidenzia infine che la cabina non è attualmente alimentata dalla rete.		
<b>Descrizione:</b>	Cabina elettrica privata di trasformazione, di pertinenza di fabbricato artigianale, collocata in prossimità di quest'ultimo e circondata dal resede a comune tra il bene in oggetto, il bene 1 e il bene 2 di cui alla presente perizia. Trattasi di cabina elettrica con struttura in muratura e copertura piana, atta a trasformare la tensione fornita dalla linea elettrica in media tensione ai valori di alimentazione delle linee in bassa tensione. Attualmente la cabina non è alimentata dalla rete. Il piano superiore è ad uso esclusivo della società distributrice di energia, mentre il piano inferiore deve essere utilizzato dalla proprietà per il collocamento delle varie apparecchiature elettriche (trasformatore, quadro elettrico ecc.). Poiché alla data del sopralluogo non è stato possibile accedere a detto ultimo locale, non è noto se esso sia provvisto di tali apparecchiature.		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0**

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Livorno il 24/05/2012  
Reg. gen. 7191 - Reg. part. 1037  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Interessi: € 1.500.000,00  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 22/05/2012  
N° repertorio: 45840  
N° raccolta: 12641

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO, VIA TOSCANA N.5, PIANO 0**

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Livorno il 24/05/2012  
Reg. gen. 7191 - Reg. part. 1037  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Interessi: € 1.500.000,00  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 22/05/2012  
N° repertorio: 45840  
N° raccolta: 12641

### *Trascrizioni*

- **atto giudiziario**  
Trascritto a Livorno il 15/09/2017  
Reg. gen. 14370 - Reg. part. 9562  
Quota: 1/1

A favore di massa dei creditori  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - CABINA ELETTRICA UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - LOC. PERIGNANO,  
VIA TOSCANA N.5, PIANO 0**

---

***Iscrizioni***

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Livorno il 24/05/2012  
Reg. gen. 7191 - Reg. part. 1037  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 1.500.000,00  
Interessi: € 1.500.000,00  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 22/05/2012  
N° repertorio: 45840  
N° raccolta: 12641



# TRIBUNALE DI PISA

CANCELLERIA FALLIMENTI E PROCEDURE CONCURSUALI

**Integrazione** alla Perizia del C.T.U. Ing. Zucchelli Barbara, nella procedura di concordato preventivo n. 37/2016, poi convertito in fallimento n.79/2017

Pontedera, 10/11/2023

Il CTU

Ing. Barbara Zucchelli



ING. BARBARA ZUCHELLI



La presente integrazione alla perizia di stima stesa in data 26/02/2018 viene redatta su richiesta del Curatore del Fallimento Dott. Luca Bartali e si rende necessaria per procedere alla vendita dei beni oggetto di procedura alla luce delle rilevazioni operate dal Notaio [REDACTED] (delegato alla vendita nella parallela procedura esecutiva 63/2018 promossa contro la società fallita da [REDACTED]) all'interno del Rapporto Riepilogativo Iniziale, che si produce in Allegato n.20.

Infatti il Rapporto Riepilogativo citato rilevava come la presenza di un resede comune tra i due lotti di vendita (bene comune non censibile identificato al F.16 Part.229 Sub.1), sul quale insiste un piccolo ampliamento del bene appartenente al lotto 2, costituisse un impedimento alla vendita separata dei due lotti individuati nella perizia di stima. Il Notaio Delegato della procedura esecutiva 63/2018 suggeriva quindi, nel suo Rapporto Riepilogativo, di procedere con un aggiornamento delle planimetrie catastali per allineare la situazione reale alla situazione catastale, in modo da estromettere l'area occupata dall'ampliamento del bene del lotto 2 dal resede comune, cosicché procedendo con la vendita separata dei due lotti non sorgessero problemi dovuti alla consistenza di quanto effettivamente alienato (potenzialmente anche ad acquirenti distinti) in relazione al bene comune tra i due lotti.

La scrivente fa presente tuttavia (come ampiamente riportato nella perizia) che l'ampliamento non correttamente rappresentato a livello catastale e ricadente di fatto nell'area del resede bene comune, non è regolare non solo dal punto di vista catastale, ma anche dal punto di vista edilizio, costituendo di fatto un piccolo corpo edificato addossato all'edificio mai rappresentato nelle pratiche edilizie che interessano gli immobili. Sebbene la scrivente abbia, all'epoca di redazione della perizia, appurato che tale abuso avrebbe potuto essere regolarizzato attraverso una procedura di sanatoria, si evidenzia come tale possibilità sia di fatto legata alle normative e leggi vigenti al momento della presentazione delle pratiche di sanatoria, nonché all'interpretazione delle suddette leggi e normative da parte degli uffici competenti che devono rilasciare l'autorizzazione alle sanatorie stesse, per cui si ritiene rischioso andare a presentare l'aggiornamento catastale e procedere all'alienamento dei lotti a soggetti tra loro diversi senza che sia prima rilasciata dagli enti competenti la sanatoria edilizia sull'ampliamento realizzato in modo irregolare.

Per quanto sopra chiarito, la scrivente CTU ritiene maggiormente conveniente modificare la suddivisione dei beni in lotti di vendita e procedere con una vendita unitaria del compendio immobiliare periziato. Dopo adeguato confronto tra la scrivente e il curatore del fallimento sull'opportunità della riunione dei due lotti di vendita è stato quindi stabilito di procedere in tale senso.

Vista la stima già effettuata nella perizia redatta dalla scrivente il 26/02/2018, considerato che l'importo totale di stima dei due lotti originari possa ragionevolmente ritenersi congruo quale importo di stima per la vendita unitaria del complesso immobiliare, si procede all'integrazione della stima apportando la seguente modifica:

## **LOTTO UNICO**

---

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0-1
- **Bene N° 3** - Cabina elettrica ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0

(si rimanda alle descrizioni e alla stima dei singoli beni presenti nella perizia originaria)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0	539,61 mq	475,20 €/mq	€ 256.655,52	100,00	€ 256.655,52
Bene N° 2 - Capannone Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0	2712,70 mq	451,96 €/mq	€ 1.226.031,89	100,00	€ 1.226.031,89
Bene N° 3 - Cabina elettrica Casciana Terme Lari (PI) - Loc. Perignano, via Toscana n.5, piano 0	13,60 mq	0,00 €/mq	€ 25.000,00	100,00	€ 25.000,00
Valore di stima:					€ 1.507.687,41
Valore a base d'asta:					€ 1.357.000,00

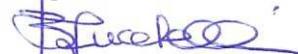
#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N°20 Altri Allegati - Rapporto Riepilogativo iniziale redatto dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] (delegato alla vendita nella parallela procedura esecutiva 63/2018 promossa contro la società fallita da [REDACTED])

Pontedera, 10/11/2023

Il CTU

Ing. Barbara Zucchelli



## RAPPORTO RIEPILOGATIVO INIZIALE

(ex art. 16-bis, co. 9 sexies, DL 179/2012, convertito dalla L. 221/2012, e successive modificazioni)

\*\*\*

Procedura esecutiva n. 63/18

All'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzioni  
Tribunale di Pisa

Il sottoscritto Notaio [REDACTED] professionista delegato alle operazioni di vendita della procedura di cui in epigrafe, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

comunica che

ha provveduto ad estrarre i documenti dal fascicolo informatico, dalla disamina degli stessi, ha rilevato i seguenti elementi che ostano alla fissazione del primo esperimento di vendita:

**A)** nella perizia di stima del CTU Ing. Barbara Zucchelli, al quale la presente comunicazione viene inviata per conoscenza:

**a1)** risultano costituiti due lotti aventi ad oggetto due beni costituenti nel complesso un unico fabbricato con annesso terreno di pertinenza a comune ai due suddetti beni, il tutto ubicato in Comune di Casciana Terme, Lari, località Perignano, Via Toscana n. 5, e precisamente:

\* **LOTTO 1** capannone rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio 16 particella 229 sub. 4, categoria D/1, con annessa la comproprietà condominiale del resede rappresentato nel foglio 16 particella 229 sub. 1 (bene comune non censibile ai subalterni 2, 4 e 12 della stessa particella 229 del foglio 16);

\* **LOTTO 2** capannone e cabina elettrica rappresentati al Catasto Fabbricati nel foglio 16 particella 229 sub. 12, categoria D/1, e particella 229 sub. 2, categoria D/1, con annessa la comproprietà condominiale del resede rappresentato nel foglio 16 particella 229 sub. 1 (bene comune non censibile ai subalterni 2, 4 e 12 della stessa particella 229 del foglio 16);

**a2)** relativamente al lotto 2 il CTU evidenzia che nella planimetria catastale del sub. 12, non è riportato un ampliamento che insiste sul resede comune rappresentato nel foglio 16 particella 229 sub. 1;

**B)** tenuto conto di quanto precisato al precedente punto A), qualora in tale situazione:

**b1)** aggiudicassi il lotto 1, lo aggiudicherei con la proprietà condominiale di un resede che nell'elaborato planimetrico appare più grande di quanto sia in realtà, poichè una porzione dello stesso è occupata dall'ampliamento non riportato in pianta del lotto 2;

**b2)** aggiudicassi il lotto 2, lo aggiudicherei senza le parti esclusive dello stesso non riportate in pianta e con la proprietà condominiale di

un resede più grande di quanto sia in realtà.

**Stante quanto sopra precisato, il sottoscritto Notaio delegato comunica  
altresi**

- di aver preso contatto con il CTU Ing. Barbara Zucchelli informandola di quanto sopra esposto;
- di essere in attesa di una risposta da parte dello stesso CTU;
- che comunque, ad avviso del Notaio delegato, onde evitare i problemi evidenziati ai punti A) e B), è necessario presentare nuove planimetrie catastali e nuovo elaborato planimetrico aggiornati con la situazione reale.

Pisa, alla data di opposizione della firma digitale

Il professionista delegato

Notaio [REDACTED]