
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Acquaviva Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	pag. 3
Premessa.....	pag. 3
Descrizione	pag. 3
Lotto n. Unico.....	pag. 3
Stima / Formazione lotti	pag 12
Elenco allegati.....	pag. 14
Riepilogo bando d'asta.....	pag. 15



		Graffato Part. 238
Dal 26/09/2003 al 27/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 81, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 4.726,00 Piano T
Dal 27/10/2003 al 17/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 81, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 9.297,52 Piano T
Dal 17/11/2003 al 01/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 81, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 9.297,52 Piano T
Dal 01/06/2006 al 07/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 81, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 9.297,52 Piano T
Dal 07/07/2010 al 24/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 81, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 17.040,00 Piano T-1
Dal 24/05/2011 al 23/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 81, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 17.440,00 Piano T-1
Dal 23/01/2014 al 06/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 81, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 17.440,00 Piano T-1
Dal 06/04/2016 al 04/08/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 81, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 17.440,00 Piano T-1
Dal 04/08/2016 al 19/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 81, Sub. 4 Categoria D7 Rendita € 17.440,00 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	81	4		D7				17440 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Si è provveduto ad integrare la documentazione con l'acquisizione della Visura storica per immobile catastale, della Planimetria catastale, del Certificato di Destinazione Urbanistica e dell'Atto di provenienza che vengono tutti allegati alla presente.

PATTI

Gli immobili oggetto sono stati concessi in locazione a seguito di "CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE STRUMENTALE CON ESERCIZIO DELL'OPZIONE PER L'ASSOGGETTAMENTO ALL'IVA" del 7/08/2020 registrato a Pontedera l'11/08/2020 al n°2906-3T (allegato) della durata di anni 6 a partire dall'1/09/2020 e termine al 31/08/2026 ad un canone annuo totale di € 24.000,00, oltre IVA di legge, da corrispondere in n°12 rate eguali anticipate di € 2.000,00 ciascuna, oltre IVA di legge, il giorno 5 di ogni mese, stipulato con

**** Omissis ****

e successivo Atto di "PROROGA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE STRUMENTALE E INTRODUZIONE DI DIRITTO DI OPZIONE" del 21/06/2022, autenticato dal Notaio D'Errico Dott. Angelo di Ponsacco (PI) Repertorio n°59.490 Raccolta n°20655 (allegato), trascritto a Pisa il 23/06/2022 al n°11528 R.G. e n°8115 R.P., con cui veniva prorogato il termine del Contratto del 7/08/2020 fino al 20/06/2032, ed introdotto "il diritto di opzione per l'acquisto del suddetto bene immobile oggetto a favore della società locataria ** DM. S/S/S **" ad un prezzo già stabilito di di € 1.300.000,00 da pagarsi in unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di vendita.

STATO CONSERVATIVO

Al 9/06/2023, data del ns. sopralluogo, l'immobile in oggetto si presentava in carenti condizioni d'uso e di manutenzione per la porzione costituita dal capannone costruito nel 1973, anche per la presenza in diversi punti dalla copertura di infiltrazioni di acqua meteorica, mentre si presentava in buone condizioni d'uso e di manutenzione la porzione costituita dal capannone e la palazzina direzionale costruiti nel 2007.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione in atti non si rileva per l'immobile in oggetto l'esistenza di servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I due fabbricati, costituenti il fabbricato artigianale in oggetto, edificati in epoche diverse, risultano comunque essere stati realizzati entrambi con struttura costituita da travi e pilastri prefabbricati in c.a. e tamponamenti in pannelli prefabbricati, le coperture risultano essere state realizzate per il fabbricato edificato nel 1973 da travi prefabbricate in c.a. e copertura in lastre di cemento-amianto e per il fabbricato edificato nel 2007 da travi prefabbricate in c.a. e copertura in copponi prefabbricati in c.a. mentre la palazzina direzionale, di due piani fuori terra, risulta avere il tamponamento esterno a vetri con divisori interni in cartongesso.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, impianto fotovoltaico, impianto idrico, impianto antincendio ed impianto gas metano; i laboratori sono dotati di impianto di riscaldamento ad aria alimentato da n°2 caldaie basali a gas metano, la palazzina direzionale è dotata di impianto di climatizzazione estate/inverno alimenta da pompa di calore mentre i locali spogliatoi/servizi e deposito non sono dotati di impianto di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.000,00

Gli immobili oggetto sono stati concessi in locazione a seguito di "CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE STRUMENTALE CON ESERCIZIO DELL'OPZIONE PER L'ASSOGGETTAMENTO ALL'IVA" del 7/08/2020 registrato a Pontedera l'11/08/2020 al n°2906-3T (allegato) della durata di anni 6 a partire dall'1/09/2020 e termine al 31/08/2026 ad un canone annuo totale di € 24.000,00, oltre IVA di legge, da corrispondere in n°12 rate eguali anticipate di € 2.000,00 ciascuna, oltre IVA di legge, il giorno 5 di ogni mese, stipulato con ***** Omissis *****

e successivo Atto di "PROROGA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE STRUMENTALE E INTRODUZIONE DI DIRITTO DI OPZIONE" del 21/06/2022, autenticato dal Notaio D'Errico Dott. Angelo di Ponsacco (PI) Repertorio n°59.490 Raccolta n°20655 (allegato), trascritto a Pisa il 23/06/2022 al n°11528 R.G. e n°8115 R.P., con cui veniva prorogato il termine del Contratto del 7/08/2020 fino al 20/06/2032, ed introdotto "il diritto di opzione per l'acquisto del suddetto bene immobile oggetto a favore della società locataria ***** Omissis *****

* Omissis * ad un prezzo già stabilito di di € 1.300.000,00 da pagarsi in unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di vendita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/05/2003 al 17/11/2003	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pisa	15/05/2003	16	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Livorno	17/07/2003		7189
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/11/2003 al 01/06/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DELL'ANTICO Giulio di Pontedera (PI)	17/11/2003	107294	10397
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Livorno	27/11/2003		11833
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 01/06/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio NAPOLITANO Sergio di Pontedera (PI)	01/06/2006	81005	10962
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Livorno	17/06/2006		7989
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

AL CATASTO DEI FABBRICATI DI DETTO COMUNE, SEZIONE DI LARI, FOGLIO 4, PARTICELLA 81 SUB. 4, CATEGORIA D/7, RENDITA EURO 17.440,00; - CHE NEL SUDDETTO CONTRATTO LE PARTI AVEVANO STABILITO UNA DURATA DELLA LOCAZIONE DI ANNI 6 (SEI), CON INIZIO DAL GIORNO 1 SETTEMBRE 2020 E TERMINE AL 31 AGOSTO 2026, SALVO TACITO RINNOVO; - CHE CON IL PRESENTE CONTRATTO LE PARTI COMPARENTI INTENDONO PROROGARE IL TERMINE DI DURATA DEL SUDDETTO CONTRATTO DI LOCAZIONE FINO AL GIORNO 20 GIUGNO 2032, PREVEDENDO ALTRESI' IL RINNOVO TACITO ALLA SCADENZA DELLO STESSO PER 10 (DIECI) ANNI, E COSI' DI SEGUITO DI 10 ANNI IN 10 ANNI; - CHE CON IL PRESENTE CONTRATTO, LE PARTI COMPARENTI INTENDONO ALTRESI' CONVENIRE IL DIRITTO DI OPZIONE PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE IN OGGETTO IN FAVORE DELLA PARTE AFFITTUARIA; TUTTO CIO' PREMESSO A FORMARE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO, LE PARTI COMPARENTI, COME SOPRA RAPPRESENTATE, ESPRESSAMENTE E CONCORDEMENTE CONVENGONO QUANTO SEGUE: I)- LA PROROGA DEL TERMINE DI DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE CITATO IN PREMESSA FINO AL GIORNO 20 GIUGNO 2032, PREVEDENDO ALTRESI' IL RINNOVO TACITO ALLA SCADENZA DELLO STESSO PER 10 ANNI, E COSI' DI SEGUITO DI 10 ANNI IN 10 ANNI, SALVO DISDETTA DA ESERCITARSI NEI TERMINI E CON LE MODALITA' INDICATE ALL'ARTICOLO 1) DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE CITATO IN PREMESSA; II)- IL DIRITTO DI OPZIONE PER L'ACQUISTO DEL SUDDETTO BENE IMMOBILE OGGETTO DI LOCAZIONE A FAVORE DELLA SOCIETA' LOCATARIA " *Omissis*." - SENZA PREVEDERE UNO SPECIFICO CORRISPETTIVO PER TALE CONCESSIONE DEL DIRITTO DI OPZIONE - CHE POTRA' ESSERE ESERCITATO DALLA SOCIETA' LOCATARIA " *Omissis*.." MEDIANTE SEMPLICE COMUNICAZIONE SCRITTA DA INVIARE ALLA PARTE CONCEDENTE " *Omissis* # # .", CON UN PREAVVISO DI ALMENO 3 (TRE) MESI, MEDIANTE LETTERA RACCOMANDATA CON AVVISO DI RICEVIMENTO, OD ANCHE RACCOMANDATA A MANI FIRMATA PER RICEVUTA OD ANCHE INVIATA A MEZZO DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA; IN TAL CASO L'ATTO DI VENDITA DOVRA' INTERVENIRE ENTRO 180 GIORNI DALLA SUDDETTA COMUNICAZIONE DI ESERCIZIO DEL DIRITTO D'OPZIONE, AL PREZZO GIA' STABILITO DI EURO 1.300.000,00 DA PAGARSI IN UN'UNICA SOLUZIONE CONTESTUALMENTE ALLA SOTTOSCRIZIONE DELL'ATTO DI VENDITA").

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Livorno il 17/02/2023

Reg. gen. 0 - Reg. part. 1920

A favore di **** *Omissis* ****

Contro **** *Omissis* ****

Note: Pubblico Ufficiale: Unep c/o Tribunale di Pisa, in data 21/01/2023 rep. 5923.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno (Part. 81 del Foglio 4 del Comune di Casciana Terme Lari) su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente relazione, come da CDU n°23/128 del 24/07/2023 allegato alla presente, risulta ricadere: "- secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, nell'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale e produttivo di Lavaiano in parte in zona D1 - Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto n. 1, in parte in zona F1 - Aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68 comparto n. 6, in parte in zona P - Aree destinate a parcheggi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68 comparto n. 4 e in parte in zona a Viabilità pubblica, soggetto a G4 - Vincolo idrico; - secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUP4 - Insediamento Urbano di Lavaiano a prevalente carattere residenziale in parte in zona DM1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale - produttivo di recente formazione soggette a intervento diretto comparto n. 1, in

parte in zona DM2 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PUC -Tu_t31, in parte in zona F2 - Parti del territorio urbanizzato destinate ad attrezzature collettive a carattere pubblico, in parte in zona a Viabilità esistente e in parte in zona a Viabilità esistente ma da adeguare, soggetto in parte a D.P.A. - Distanza di Prima Approssimazione e soggetto in parte alla Fascia di rispetto pozzi e sorgenti di 200 mt."

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili in oggetto risultano essere stati edificati a seguito di:

- Permesso di Costruire n°121/1973 del 22/05/1974, Pratica n°1284/1973 per "COSTRURE IN LAVAIANO VIA DELLA REPUBBLICA UN FABBRICATO AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE";
- Concessione Edilizia in Sanatoria n°0895/03 del 31/10/2003, Pratica n°COND/0994 del 21/05/2003, per "AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI CAPANNONE ARTIGIANALE IN DIFFORMITA' ALLA LICENZA EDILIZIA";
- Permesso di Costruire n°07/036 del 18/12/2007, Pratica n°2007/17 del 09/07/2007, per "RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DI FABBRICATO ARTIGIANALE ESISTENTE da realizzarsi in Via REPUBBLICA, 118 nell'immobile catastalmente individuato al C.F. del Comune di Lari: Foglio 4 Numero 81";
- Permesso di Costruire n°10/006 del 13/01/2010, Pratica n°2008/39 del 04/11/2008, per "PRIMA VARIANTE IN C.O. AL P.C. N°07/036 DEL 18/12/2007 PER INSTALLAZIONE DI PANNELLI FOTOVOLTAICI da realizzarsi in Via REPUBBLICA, 118 nell'immobile catastalmente individuato al C.F. del Comune di Lari: Foglio 4 Numero 204 e Foglio 4 Numero 81";
- Permesso di Costruire n°10/028 del 18/03/2010, Pratica n°2009/30 del 24/09/2009, per "SECONDA VARIANTE IN C.O. AL P.C. N°07/036 DEL 18/12/2007 PER AMPLIAMENTO FABBRICATO ARTIGIANALE da realizzarsi in Via REPUBBLICA nell'immobile catastalmente individuato al C.F. del Comune di Lari: Foglio 4 Numero 204 e Foglio 4 Numero 81" e successivi Comunicazione di Fine Lavori depositata il 09/07/2010 Prot. n°0013549 e Certificazione di Abitabilità/Agibilità depositata il 09/07/2010 Prot. n°0013550;
- Attestazione di Conformità n°16/009 del 27/04/2016, Pratica n°2016/06 del 12/02/2016, per "SANATORIA EDILIZIA PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI A FABBRICATO ARTIGIANALE IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO ubicato in Fraz. LAVAIANO - Via REPUBBLICA, 118 nell'immobile catastalmente individuato al C.F. del Comune di Casciana Terme Lari: Foglio 4 Numero 81 Sub. 3";
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) del 10/06/2016, Pratica n°2016/49, per "REALIZZAZIONE DI SOPPALCO ALL'INTERNO DI FABBRICATO ARTIGIANALE, APERTURA DI PORTA INTERNA, POSIZIONAMENTO IMPIANTO FILTRAGGIO POLVERI ESTERNO, REALIZZAZIONE PENSILINA" e Comunicazione Fine Lavori del 9/08/2016.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alla S.C.I.A. del 10/06/2016, Pratica n°2016/49, a meno dell'altezza della porzione Ovest della tettoia ubicata sul lato Nord che risulta essere stata rialzata da mt 2,70 a mt 3,70 nonché piccole variazioni nella zona spogliatoi/servizi per cui si dovrà procedere alla sua regolarizzazione con un costo stimato in € 3.000,00 compreso di spese tecniche, sanzioni e nuova planimetria catastale.

Per quanto riguarda gli impianti presenti sono stati reperiti allegati alla Comunicazione di Fine Lavori depositata il 09/07/2010 Prot. n°0013549:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte di "IMPIANTO ELETTRICO, CABINA

TRASFORMAZIONE BASSA E MEDIA TENSIONE COME DK 5600-IMP. DI MESSA A TERRA" rilasciato il 18/12/2008 dalla **** Omissis ****

- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte di "CAMPO FOTOVOLTAICO" rilasciato il 22/05/2009 dalla **** Omissis ****

- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte di "IMPIANTO TERMICO, ISOLAMENTO, INSTALLAZIONE GENERATORI D'ARIA PENSILI, CALDAIE CENTRALI TERMICHE SECONDO PROGETTO ALLEGATO ING. PIERO MACCHI N. 489 SEZ. A" rilasciato il 20/07/2009 dalla **** Omissis ****

- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte n°17 di "IMPIANTO GAS ESEGUITO SECONDO PROGETTO ALLEGATO I **** Omissis ****" rilasciato il 22/07/2009 dalla **** Omissis ****

- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte n°18 di "INSTALLAZIONE CENTRALE TERMICA E ALLACCIAMENTO ALL'IMPIANTO GIA' ESISTENTE SECONDO PROGETTO ALLEGATO **** Omissis ****" rilasciato il 22/07/2009 dalla **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Repubblica n. 118, frazione Lavaiano
Immobile ad uso industriale di proprietà della **** Omissis **** di forma rettangolare sito in Comune di Casciana Terme Lari (PI), frazione Lavaiano, Via della Repubblica n°118 (foto nn°1÷4), composto da due fabbricati il primo di forma rettangolare, edificato con licenza del 1973, di un piano fuori terra ed altezza utile di mt 4,70 circa, costituito da due locali ad uso laboratorio (foto nn°1 e 6÷11), della superficie lorda complessiva di mq 993 circa, ed il secondo a forma di L, edificato in adiacenza al precedente fabbricato lungo i lati Sud ed Est con licenze del 2007 e seguenti, costituito per la maggior parte da laboratorio di un piano fuori terra ed altezza utile di mt 8,00 circa, con spogliatoio/servizi e deposito (foto nn°2÷5 e 12÷17), della superficie lorda complessiva di mq 2.133 circa, nonché da soppalco con locale tecnico (foto nn°18÷20), della superficie complessiva di mq 140 circa, e da una palazzina direzionale, posta nell'angolo Sud-Ovest, di due piani fuori terra, composta al piano terreno da esposizione, ufficio, due archivi e servizi ed al piano primo, a cui si accede tramite scala interna, da ampio salone, cinque uffici e servizi (foto nn°1, 2 e 21÷24), della superficie lorda complessiva di mq 497 circa, oltre a n°3 tettoie, di cui due ubicate lungo il lato Nord ed una ubicata lungo il lato

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Repubblica n. 118, frazione Lavaiano

Immobile ad uso industriale di proprietà della **** Omissis **** di forma rettangolare sito in Comune di Casciana Terme Lari (PI), frazione Lavaiano, Via della Repubblica n°118 (foto nn°1÷4), composto da due fabbricati il primo di forma rettangolare, edificato con licenza del 1973, di un piano fuori terra ed altezza utile di mt 4,70 circa, costituito da due locali ad uso laboratorio (foto nn°1 e 6÷11), della superficie lorda complessiva di mq 993 circa, ed il secondo a forma di L, edificato in adiacenza al precedente fabbricato lungo i lati Sud ed Est con licenze del 2007 e seguenti, costituito per la maggior parte da laboratorio di un piano fuori terra ed altezza utile di mt 8,00 circa, con spogliatoio/servizi e deposito (foto nn°2÷5 e 12÷17), della superficie lorda complessiva di mq 2.133 circa, nonché da soppalco con locale tecnico (foto nn°18÷20), della superficie complessiva di mq 140 circa, e da una palazzina direzionale, posta nell'angolo Sud-Ovest, di due piani fuori terra, composta al piano terreno da esposizione, ufficio, due archivi e servizi ed al piano primo, a cui si accede tramite scala interna, da ampio salone, cinque uffici e servizi (foto nn°1, 2 e 21÷24), della superficie lorda complessiva di mq 497 circa, oltre a n°3 tettoie, di cui due ubicate lungo il lato Nord ed una ubicata lungo il lato Est (foto nn°25 e 26), della superficie complessiva di mq 27 circa, n°2 locali accessori, ubicati lungo il lato Est (foto n°26), della superficie lorda complessiva di mq. 20 circa, cabina elettrica (foto n°27), staccata dal fabbricato principale della superficie lorda di mq 8 circa, e resede di pertinenza esclusiva che circonda l'immobile su tutti i lati, della superficie di mq 3.900 circa, avente accesso carrabile e pedonale sia da Via della Repubblica che da Via Brigade Garibaldi (foto nn°1, 3 e 28).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 81, Sub. 4, Categoria D7

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

Destinazione urbanistica: Il terreno (Part. 81 del Foglio 4 del Comune di Casciana Terme Lari) su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente relazione, come da CDU n°23/128 del 24/07/2023 allegato alla presente, risulta ricadere: "- secondo il R.U. vigente dell'estinto comune di Lari, nell'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale e produttivo di Lavaiano in parte in zona D1 - Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale comparto n. 1, in parte in zona F1 - Aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68 comparto n. 6, in parte in zona P - Aree destinate a parcheggi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68 comparto n. 4 e in parte in zona a Viabilità pubblica, soggetto a G4 - Vincolo idrico; - secondo il P.O. adottato del comune di Casciana Terme Lari, nel Territorio Urbanizzato TUP4 - Insediamento Urbano di Lavaiano a prevalente carattere residenziale in parte in zona DM1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale - produttivo di recente formazione soggette a intervento diretto comparto n. 1, in parte in zona DM2 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo di recente formazione soggette a PUC -Tu_t31, in parte in zona F2 - Parti del territorio urbanizzato destinate ad attrezzature collettive a carattere pubblico, in parte in zona a Viabilità esistente e in parte in zona a Viabilità esistente ma da adeguare, soggetto in parte a D.P.A. - Distanza di Prima Approssimazione e soggetto in parte alla Fascia di rispetto pozzi e sorgenti di 200 mt."

Prezzo base d'asta: € 1.646.000,00