
TRIBUNALE DI PISA

SEZ. PREFALL./FALL.

Perizia del C.T.U. Ing. [REDACTED], nella procedura di concordato preventivo **n.13/2018 C.P.**
promossa da

- [REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Vincenzo Bellini.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Vincenzo Bellini.....	6
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - Via Bellini	7
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - senza indirizzo	7
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Via Sant' Isidoro	7
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Località Palmerino (a destinazione agricola)	7
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Località Palmerino (ricade urbanisticamente all'interno dell'UTOE n.48 - Palmerino	7
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Località Palmerino	7
Lotto 1	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Stato conservativo.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini.....	12
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	13
Stato conservativo.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Lotto 3.....	17
Completezza documentazione ex art. 567	17
Titolarità	17
Confini	17
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali	18
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali.....	19
Normativa urbanistica.....	19
Lotto 4.....	19
Completezza documentazione ex art. 567	19
Titolarità	19
Confini	20
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali.....	21
Normativa urbanistica.....	21
Lotto 5.....	21
Completezza documentazione ex art. 567	21
Titolarità	21
Confini	22
Consistenza	22
Dati Catastali	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali.....	23
Normativa urbanistica.....	23

Lotto 6.....	23
Completezza documentazione ex art. 567	23
Titolarità	24
Confini.....	24
Consistenza.....	24
Dati Catastali	25
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	27
Lotto 7.....	23
Completezza documentazione ex art. 567	23
Titolarità	24
Confini.....	24
Consistenza.....	24
Dati Catastali	29
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	31
Normativa urbanistica.....	32
Stima / Formazione lotti	33
Lotto 1	33
Lotto 2	34
Lotto 3	34
Lotto 4	35
Lotto 5	36
Lotto 6	37
Lotto 7	38
Tabella riepilogativa	43
Elenco allegati.....	44
Riepilogo bando d'asta.....	47
Lotto 1	47
Lotto 2	47
Lotto 3	47
Lotto 4	47
Lotto 5	48
Lotto 6	48
Lotto 7	48

Schema riassuntivo Procedura 13/2018.....	49
Lotto 1	49
Lotto 2	49
Lotto 3	50
Lotto 4	50
Lotto 5	51
Lotto 6	51
Lotto 7	52

INCARICO

All'udienza del 07/02/2019, il sottoscritto Ing. [REDACTED],
[REDACTED], veniva nominato C.T.U. e in data 12/02/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Vincenzo Bellini (piano terra)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Vincenzo Bellini (piano terra e primo)
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - Via Bellini
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - senza indirizzo
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Via Sant' Isidoro
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Località Palmerino (part. 223, a destinazione agricola).
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Località Palmerino (part.223, porzione che ricade nell'UTOE 48 "aree produttive di nuovo impianto").
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Località Palmerino (part. 67 - ricadente nell'U.T.O.E. 48 "aree produttive di nuovo impianto")

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VINCENZO BELLINI

Trattasi di alloggio posto al piano terra di edificio più ampio, identificato catastalmente nel foglio 14, particella 253. Internamente è articolato in ingresso soggiorno, locale bagno, locale ripostiglio, cucina e camera.

L'alloggio è anche dotato di un piccolo resede esclusivo.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA VINCENZO BELLINI

Trattasi di alloggio articolato su due piani fuori terra, facente parte di edificio più ampio.

Identificato nel N.C.E.U. al foglio 14, part.254.

Si accede al resede esclusivo mediante cancello che attesta su via Bellini (lato nord). Internamente si articola in ingresso-soggiorno, locale bagno, cucina e locale lavanderia. Mediante vano scala interno, si accede al piano primo dove si ritrova un disimpegno-corridoio dal quale si accede a tre camere (una delle quali dotata di accesso diretto a terrazza), un locale studio e due locali bagno-w.c..

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A CASCINA (PI) - VIA BELLINI

Trattasi di area urbana identificata al catasto fabbricati nel foglio 14, mappale 262, sub.9, privo di rendita. L'area è pianeggiante, a prato ed è completamente recintata. Parte dell'area urbana in oggetto è stata inglobata all'interno del resede esclusivo dell'unità immobiliare posta sul confine lato sud (Bene n.2). La porzione di area stimata come Bene n.3, urbanisticamente fa parte del comparto disciplinato dall'art.26 delle Norme Tecniche di Attuazione "Ambiti di riqualificazione RQ".

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A CASCINA (PI) - SENZA INDIRIZZO

Trattasi di piccola porzione di area urbana, su di essa è presente un deposito d'acqua interrata a servizio della attività industriale che veniva svolta nell'area contigua. Catastalmente è identificata al catasto fabbricati al foglio 14, particella 261, sub.10, consistenza 19 mq, priva di rendita. Urbanisticamente fa parte del comparto disciplinato dall'art. 26.2 delle N.T.A. "Ambiti di riqualificazione RQ".

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA SANT' ISIDORO

Trattasi di unità immobiliare identificata al catasto terreni, al foglio 14, particella 742. L'area è pianeggiante (prato), completamente recintata. Da Certificato di Destinazione Urbanistica rientra nelle aree a verde attrezzato disciplinate dall'art.23.3 delle N.T.A. del Comune di Cascina.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - LOCALITÀ PALMERINO (A DESTINAZIONE AGRICOLA)

Trattasi di terreno pianeggiante, in località Palmerino, confina ad est con strada provinciale Cucigliana-Lorenzana, in prossimità dello Scolmatore del fiume Arno. Catastalmente è identificato al Catasto Terreni nel foglio 83, particella 223, superficie 90820,00 mq. La porzione a destinazione agricola si sviluppa per circa 48.000,00 mq.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - LOCALITÀ PALMERINO

Trattasi di terreno pianeggiante, in località Palmerino, confina ad est con strada provinciale Cucigliana-Lorenzana e di terreno di stessa proprietà, in prossimità dello Scolmatore del fiume Arno. Catastalmente è identificato al Catasto Terreni nel foglio 83, particella 223, superficie 90820,00 mq. Una porzione della particella, circa 42820,00 mq (Bene n.7) rientra urbanisticamente all'interno dell'UTOE 48 "aree produttive di nuovo impianto", disciplinata dall'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Comune di Cascina.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - LOCALITÀ PALMERINO

Trattasi di terreno pianeggiante, in località Palmerino, ad est della strada provinciale Cucigliana-Lorenzana, in prossimità dello Scolmatore del fiume Arno. Catastalmente è identificato al Catasto Terreni nel foglio 83, particella 67, superficie 4180,00 mq. L'intera particella rientra all'interno dell'UTOE 48 "aree produttive di nuovo impianto", disciplinata dall'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Comune di Cascina.

LOTTO 1

Il lotto è formato da un unico bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Vincenzo Bellini

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

██████████
██████████
██████████
██████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'alloggio confina ad est con stessa proprietà, a sud con Ferrovie dello Stato e ad ovest con via Bellini.

Al piano sovrastante l'alloggio troviamo altra unità immobiliare (stessa proprietà).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,10 mq	57,50 mq	1,00	57,50 mq	2,70 m	Terra
Resede esclusivo	86,00 mq	86,00 mq	0,10	8,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				66,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,10 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015	██████	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 253 Categoria A5 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 281,99

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	
	14	253			A5	2	6,5	103 mq	281,99 €			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale (datata 30/04/1940) differisce completamente dallo stato dei luoghi. L'alloggio attualmente si articola esclusivamente al piano terra e risulta quindi di superficie inferiore. La stessa categoria (A/5, ultrapolare) non risulta appropriata allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Da un'indagine di tipo visiva, lo stato conservativo dell'immobile risulta buono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'alloggio fa parte di edificio storico più ampio con struttura portante in muratura. La pavimentazione interna ed i rivestimenti sono ceramica. Gli infissi esterni sono in legno e vetro, le porte interne in legno. L'alloggio è dotato di impianto elettrico, idrico ed impianto di riscaldamento autonomo. Il bene è dotato inoltre di resede esclusivo con accesso diretto carrabile da via Bellini.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni

- Scadenza contratto: 31/08/2019

Posto il quesito all'Agenzia delle Entrate (Anagrafe tributaria) sull'esistenza di contratti di locazione, la stessa ha trasmesso copia del contratto di locazione abitativa agevolato (allegato).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1972	[REDACTED] proprietà per 1/1. [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]		116544	6978
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	19/01/1973	1303	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	11/12/1972	2476	180
		Dal 12/04/1991	[REDACTED] proprietà 1/1 Codice [REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio [REDACTED]				67702	6153
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Pisa	22/04/1991			662	3827
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Pontedera	22/04/1992			872	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dato che la ristrutturazione dell'edificio che ha trasformato l'organismo originario risale a dopo l'entrata in vigore della normativa sismica, per regolarizzare dal punto di vista edilizio-urbanistico l'unità immobiliare, è necessario presentare domanda di Accertamento di Conformità in Sanatoria presso il Comune di Cascina ai sensi dell' art. 209 della L.R.T. 65/2014 e domanda di Sanatoria presso il Genio Civile Settore Simica ai sensi dell'182 della L.R.T. 65/2014.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato da un unico bene:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Vincenzo Bellini

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L' unità immobiliare in oggetto confina a sud con Ferrovie dello Stato, a ovest con altra unità immobiliare (stessa proprietà) e a nord con area urbana (foglio 14, particella 262, sub 9) - stessa proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	62,80 mq	81,10 mq	1,00	81,10 mq	2,70 m	Terra
Abitazione piano primo	98,60 mq	122,55 mq	1,00	122,55 mq	0,00 m	Primo
Terrazza	14,70 mq	14,70 mq	0,25	3,67 mq	0,00 m	Primo
Resede esclusivo	610,00 mq	610,00 mq	0,05	30,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				237,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				237,82 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Relativamente al resede esclusivo identificato catastalmente nel foglio 14, mappale 262, subalterno 9, categoria area urbana (consistenza 818 mq), lo stesso risulta non corrispondere allo stato dei luoghi. Di fatto circa 610 mq costituiscono il resede esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto e quindi stimati come tali.

I restanti 208 mq, fisicamente separati (recinzione) ricadono in ambito di riqualificazione (art.26.2 delle N.T.A.) e sono stati stimati separatamente (Bene n.3).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/1975 al 09/11/2015	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 254 Categoria A5 CIA/5 Rendita € 151,84

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	
	14	254			A5	2	3,5	76 mq	151,84 €			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale differisce completamente dallo stato dei luoghi. L'articolazione interna risulta differente e la consistenza dello stato dei luoghi risulta maggiore.
La categoria catastale assegnata (A/5) ad oggi non risulta più idonea.

STATO CONSERVATIVO

Da un'indagine di tipo visiva, lo stato conservativo dell'immobile risulta buono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'alloggio fa parte di edificio storico più ampio con struttura portante in muratura. La pavimentazione interna ed i rivestimenti sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro, le porte interne in legno.

La copertura è con struttura portante in legno.

L'alloggio è dotato di impianto elettrico, idrico ed impianto di riscaldamento autonomo.

Il bene è dotato di ampio resede esclusivo con accesso diretto carrabile da via Bellini.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/10/2015
- Scadenza contratto: 30/10/2019

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

Posto il quesito all'Agenzia delle Entrate (Anagrafe tributaria) sull'esistenza di contratti di locazione, la stessa ha trasmesso copia del contratto di locazione abitativa agevolato. Relativamente al contratto di locazione (codice identificativo del contratto TZ415T003363000II) regolarmente registrato si fa presente che è stata erroneamente indicata la particella catastale n.253 anziché la n.254 (in allegato il contratto di locazione ricevuto dall'Agenzia delle Entrate).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1972	[REDACTED] proprietà per 1/1 [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]		116544	6978
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	19/01/1973		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	11/12/1972	2476	180
Dal 12/04/2018	[REDACTED] proprietà per 1/1 [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]		67702	6153
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	22/04/1991	662	3827
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	22/04/1991	872	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volonatria** derivante da Concessione mutuo

Iscritto a Pisa il 15/07/2009

Reg. gen. 14298 - Reg. part. 2833

Importo: € 5.750.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 2.300.000,00

Spese: € 3.450,00

Rogante: Notaio [REDACTED]

Data: 09/07/2009

N° repertorio: 94248

N° raccolta: 15137

Trascrizioni

- **Atto preliminare di vendita**

Trascritto a Pisa il 26/06/2018

Reg. gen. 11609 - Reg. part. 7904

Rogante: Notaio [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare ricade in area urbane storiche (art. 24 N.T.A.) del Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina e l'edificio è di interesse ambientale (art. 24.1, lettera c).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n.47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'unico elaborato grafico che è stato possibile reperire è la planimetria catastale in quanto il comune di Cascina alla richiesta di accesso agli atti formulata in data 5/3/2019 ad oggi non ha ancora dato risposta. Ciò premesso in precedenza il tecnico incaricato dalla [REDACTED] in data 5/7/2017 aveva già formalizzato domanda di accesso agli atti alla quale il Comune rispondeva che al momento la pratica non era reperibile presso il loro archivio.

La pratica n.90/94 e successiva Variante n.920/94 intestata a [REDACTED] (ad oggi [REDACTED]) risultano quindi protocollate ma irreperibili.

Rilevata la natura della trasformazione edilizia che ha interessato le componenti strutturali dell'intero edificio è stata formalizzata istanza di accesso agli atti in data 06/03/2019 presso il Genio Civile (Settore Simica Presidio di Pisa) al fine di reperire oltre ai grafici strutturali anche gli elaborati grafici architettonici relativi alla pratica edilizia sopradetta.

In atti presso l'archivio del Genio Civile abbiamo ritrovato il deposito relativo all'immobile in oggetto (pratica n.1262/94 in data 26/09/1994), successivamente annullata in data 23/12/1994.

Ciò premesso la trasformazione edilizia eseguita (ristrutturazione), non risulta regolare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dato che la ristrutturazione dell'edificio che ha trasformato l'organismo originario risale a dopo l'entrata in vigore della normativa sismica, per regolarizzare dal punto di vista edilizio-urbanistico l'unità immobiliare, occorre presentare domanda di Accertamento di Conformità in Sanatoria presso il Comune di Cascina ai sensi dell' art. 209 della L.R.T. 65/2014 e domanda di Sanatoria presso il Genio Civile Settore Simica ai sensi dell'182 della L.R.T. 65/2014.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - Via Bellini

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'area urbana confina a nord e ad est con [REDACTED], a sud con [REDACTED] e ad ovest con via Bellini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	208,00 mq	208,00 mq	1,00	208,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				208,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				208,00 mq		

Il bene è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2009	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 262, Sub. 9 Categoria F1, Cons. 818

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	262	9		F1		818				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. L'area, la cui consistenza è di circa 818 mq risulta fisicamente divisa, in parte infatti costituisce di fatto il resede esclusivo di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, ed è stata quindi stimata insieme ad essa (Bene n.2). La restante porzione, circa 208 mq, risulta compresa nel R.U. in ambito di riqualificazione (art.26.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Cascina).

STATO DI OCCUPAZIONE

La porzione di terreno (208,00 mq), facente parte del bene in oggetto risulta libera.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/2009	██████████, proprietà per 1/1 ██████████ ██████████	Verbale di assemblea straordinaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ██████████	28/05/2009	94162	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	04/06/2009	9096.1	

NORMATIVA URBANISTICA

L'area urbana ricade in ambito di riqualificazione RQ (art.26.2 delle N.T.A. del Comune di Cascina).

LOTTO 4

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - senza indirizzo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)
██████████
██████████
██████████
██████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il piccolo resede è un area scoperta piana e confina a nord con [REDACTED], ad ovest con proprietà [REDACTED] e a sud con proprietà [REDACTED].

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	19,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2009 al 27/05/2019	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 262, Sub. 10 Categoria F1, Cons. 19

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	262	10		F1		19					

Corrispondenza catastale

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/2009	[redacted] proprietà 1/1 [redacted]	Verbale di Assemblea Straordinaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nptaio [redacted]	28/05/2009	94162	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	04/06/2009	9096.1	

NORMATIVA URBANISTICA

L'area urbana ricade in ambito di riqualificazione RQ (art.26.2 delle N.T.A. del Comune di Cascina).

LOTTO 5

Il lotto è formato da un unico bene:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Via Sant' Isidoro

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti 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 terreno confina a nord con strada (via Sant' Isidoro), a sud con Ferrovie dello Stato, ad ovest con proprietà ██████████ e ad est con ██████████ salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	2010,00 mq	2010,00 mq	1,00	2010,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2010,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2010,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	742				Seminativo arborato		002010 mq	17,7 €	10,38 €	

Corrispondenza catastale

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cascina in data 14/03/2019, il terreno rientra nelle aree a verde attrezzato disciplinate dall'art. 21.3 delle N.T.A.; inoltre il terreno è interessato dalla fascia di rispetto degli elettrodotti disciplinata dall'art. 19.5 delle N.T.A..

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1968	[redacted] proprietà per 1/1 [redacted] [redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [redacted] [redacted]	26/10/1968	107104	5341
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	22/11/1968		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	13/11/1968	2621	172

NORMATIVA URBANISTICA

Da Certificato di Destinazione Urbanistica rientra nelle aree a verde attrezzato disciplinate dall'art.23.3 delle N.T.A. del Comune di Cascina.

LOTTO 6

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Località Palmerino (foglio 83, part. 223 - destinazione agricola);

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - LOCALITÀ PALMERINO

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

TITOTARITÀ

BENI N° 6 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - LOCALITÀ PALMERINO

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° 6 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - LOCALITÀ PALMERINO

Trattasi di terreno pianeggiante, in località Palmerino, ad ovest confina con terreno di stessa proprietà (Bene n.8) e strada provincial Cucigliana-Lorenzana, in prossimità dello Scolmatore del fiume Arno. A nord confina con fosso denominato Fossa Nuova. Ad est confina con [REDACTED] e a sud con [REDACTED], salvo se altri.

Il terreno risulta caratterizzato da due diverse destinazioni d'uso. Una porzione di terreno (Bene n.6), si sviluppa per circa 48.000,00 mq (a destinazione Agricola), il restante terreno, circa 42.820,00 mq è inserito invece all'interno dell'UTOE 48 "aree produttive di nuovo impianto" (Bene n.7).

CONSISTENZA

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - LOCALITÀ PALMERINO (A DESTINAZIONE AGRICOLA)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	48000,00 mq	48000,00 mq	1,00	48000,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				48000,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48000,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - LOCALITÀ PALMERINO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
83	223				Seminativo	3	090820 mq	219,51 €	281,43 €	

Corrispondenza catastale

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

Dei 90.820,00 mq di cui è costituita l'intera particella 223, circa 48.000,00 mq hanno destinazione agricola, i restanti (circa 42.820,00 mq), ricadono all'interno dell'U.T.O.E. 48 "aree produttive di nuovo impianto".

Il bene è comodamente divisibile in natura.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 6- TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - LOCALITÀ PALMERINO

Interrogata l'Anagrafe Tributaria in merito all'esistenza di contratti di locazione registrati, la stessa mi ha comunicato dell'esistenza di un contratto registrato presso l'Ufficio di Pisa al numero 3734 serie 3T del 24/06/2015. Richiesta quindi copia dell'atto presso l'ufficio gestione e controllo atti 4 - UT Pisa, dell'Agenzia delle Entrate, la stessa non mi è stata fornita in quanto trattasi di denuncia cumulativa di contratti di affitto di fondi rustici registrati in via telematica senza allegare il testo.

Sono stati solo forniti i seguenti dati (dati della denuncia):

Soggetto dichiarante e conduttore: ██████████

Data di stipula: 04/05/2015

Canone complessivo: 450,00 euro

Oggetto della convenzione: Terreno agricolo identificato nel foglio 83 part. 67 e 223 (catasto terreni comune di Cascina)

Parte locatrice: ██████████ e ██████████

L'anagrafe tributaria ha trasmesso inoltre un altro contratto di locazione avente i seguenti dati: Contratto di locazione (n.1336_2018_3T) del terreno a destinazione agricola con ██████████ stipulato il 27/02/2017, con il termine il 31/12/2018 e rinnovo tacito sino al 31/12/2020, al canone annuo di euro 1.900,00 euro.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENI N° 6- TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - LOCALITÀ PALMERINO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/04/1979	██████████ proprietà per 1/1 ██████████ ██████████	Compravendita di terreni agricoli			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ██████████ ██████████	06/04/1979	121698	8503
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	20/04/1979		3055
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	13/04/1979	1704	198

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6- TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - LOCALITÀ PALMERINO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria di primo grado** derivante da Atto notarile

Iscritto a Pontedera (Pisa) il 29/06/2011

Reg. gen. 11530 - Reg. part. 2287

Importo: € 750.000,00

A favore di ██████████

Contro ██████████

Capitale: € 500.000,00

Spese: € 250.000,00

Rogante: Notaio ██████████

Data: 27/06/2011

N° repertorio: 24959

N° raccolta: 16993

Note: Per effetto di atto autentificato dal Notaio ██████████ di Bologna in data 09/07/2013 la società

██████████ ha ceduto il proprio credito vantato nei confronti di ██████████

██████████ di euro 1.081.879,00 oltre accessori alla società ██████████

██████████, che quindi è subentrata nella garanzia ipotecaria.

- **Ipoteca volonatria di secondo grado** derivante da Atto notarile

Iscritto a Cascina (Pisa) il 30/07/2012

Reg. gen. 12296 - Reg. part. 1763

Importo: € 642.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 581.879,89

Spese: € 60.120,11

Rogante: Notaio [REDACTED]

Data: 26/07/2012

N° repertorio: 39665

N° raccolta: 22254

Note: Per effetto di atto autentificato dal Notaio [REDACTED] di Bologna in data 09/07/2013 la società [REDACTED] ha ceduto il proprio credito vantato nei confronti di [REDACTED] oltre accessori alla società [REDACTED], che quindi è subentrata nella garanzia ipotecaria.

- **Ipoteca legale**

Data iscrizione: 04/09/2018

Reg. gen. 15954 - Reg. part. 2869

Importo: € 387.716,06

A favore di Agenzia delle Entrate

Contro [REDACTED]

Capitale: € 193.858,03

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - LOCALITÀ PALMERINO

Il terreno(90.820,00 mq) come da Certificato da Destinazione Urbanistico, ricade in parte nell' UTOE 48 "aree produttive di nuovo impianto" (circa 42.820,00 mq - Bene n.7). La restante parte, circa 48.000,00 mq sono a destinazione agricola (Bene n.6).

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Località Palmerino (foglio 83, part. 223, inserito nell'UTOE 48 "aree produttive di nuovo impianto").
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Località Palmerino (foglio 83, part.67, inserito nell'UTOE 48 "aree produttive di nuovo impianto").

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI N° 7 E N°8- TERRENO UBIcato A CASCINA (PI) - LOCALITÀ PALMERINO

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

TITOLARITÀ

BENI N°7 E N°8 - TERRENO UBIcato A CASCINA (PI) - LOCALITÀ PALMERINO

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°7 - TERRENO UBIcato A CASCINA (PI) - LOCALITÀ PALMERINO

Trattasi di terreno pianeggiante, in località Palmerino, ad ovest confina con terreno di stessa proprietà (Bene n.8) e strada provincial Cucigliana-Lorenzana, in prossimità dello Scolmatore del fiume Arno. A nord confina con fosso denominato Fossa Nuova. Ad est confina con [REDACTED] e a sud con [REDACTED], salvo se altri.

Il terreno risulta caratterizzato da due diverse destinazioni d'uso. Una porzione di terreno (Bene n.6), si sviluppa per circa 48.000,00 mq (a destinazione Agricola), il restante terreno, circa 42.820,00 mq è inserito invece all'interno dell'UTOE 48 "aree produttive di nuovo impianto".

BENE N° 8 - TERRENO UBIcato A CASCINA (PI) - LOCALITÀ PALMERINO

Trattasi di terreno pianeggiante, in località Palmerino, ad ovest confina con strada provinciale Cucigliana—orenzana, in prossimità dello Scolmatore del fiume Arno. A nord confina con fosso denominato Fossa Nuova. Ad est confina con terreno di stessa proprietà, ovvero i Beni n.6 e n.7.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - LOCALITÀ PALMERINO (PORZIONE RICADENTE ALL'INTERNO DELL'U.T.O.E. 48)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno ricadente nell'UTOE 48 "zona industriale P	42820,00 mq	42820,00 mq	1,00	42820,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				42820,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42820,00 mq		

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - LOCALITÀ PALMERINO (RICADENTE ALL'INTERNO DELL'U.T.O.E. 48)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno ricadente nell'UTOE 48 "zona industriale P	4180,00 mq	4180,00 mq	1,00	4180,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4180,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4180,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - LOCALITÀ PALMERINO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
83	223				Seminativo	3	090820 mq	219,51 €	281,43 €	

Corrispondenza catastale

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

Dei 90.820,00 mq di cui è costituita l'intera particella 223, circa 48.000,00 mq hanno destinazione agricola, i restanti (circa 42.820,00 mq), ricadono all'interno dell'U.T.O.E. 48 "aree produttive di nuovo impianto".

Il bene è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - LOCALITÀ PALMERINO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
83	67				Seminativo	4	004180 mq	2,85 €	7,56 €	

Corrispondenza catastale

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

Il bene è comodamente divisibile in natura.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N°7 E N°8 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - LOCALITÀ PALMERINO

Interrogata l'Anagrafe Tributaria in merito all'esistenza di contratti di locazione registrati, la stessa mi ha comunicato dell'esistenza di un contratto registrato presso l'Ufficio di Pisa al numero 3734 serie 3T del 24/06/2015. Richiesta quindi copia dell'atto presso l'ufficio gestione e controllo atti 4 - UT Pisa, dell'Agenzia delle Entrate, la stessa non mi è stata fornita in quanto trattasi di denuncia cumulativa di contratti di affitto di fondi rustici registrati in via telematica senza allegare il testo.

Sono stati solo forniti i seguenti dati (dati della denuncia):

Soggetto dichiarante e conduttore: [REDACTED]

Data di stipula: 04/05/2015

Canone complessivo: 450,00 euro

Oggetto della convenzione: Terreno agricolo identificato nel foglio 83 part. 67 e 223 (catasto terreni comune di Cascina)

Parte locatrice: [REDACTED] e [REDACTED]

L'anagrafe tributaria ha trasmesso inoltre un altro contratto di locazione avente i seguenti dati:

Contratto di locazione (n.1336_2018_3T) del terreno a destinazione agricola con [REDACTED] stipulato il 27/02/2017, con il termine il 31/12/2018 e rinnovo tacito sino al 31/12/2020, al canone annuo di euro 1.900,00 euro.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENI N° 7 E N°8 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - LOCALITÀ PALMERINO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/04/1979	██████████ proprietà per 1/1 ██████████ ██████████	Compravendita di terreni agricoli			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ██████████ ██████████	06/04/1979	121698	8503
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	20/04/1979		3055
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		██████████	13/04/1979	1704	198

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BEN N°7 E N°8 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - LOCALITÀ PALMERINO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria di primo grado** derivante da Atto notarile

Iscritto a Pontedera (Pisa) il 29/06/2011

Reg. gen. 11530 - Reg. part. 2287

Importo: € 750.000,00

A favore di ██████████

██████████
Capitale: € 500.000,00

Spese: € 250.000,00

Rogante: Notaio ██████████

Data: 27/06/2011

N° repertorio: 24959

N° raccolta: 16993

Note: Per effetto di atto autentificato dal Notaio ██████████ di Bologna in data 09/07/2013 la società

██████████ ha ceduto il proprio credito vantato nei confronti di ██████████

██████████ di euro 1.081.879,00 oltre accessori alla società ██████████

██████████, che quindi è subentrata nella garanzia ipotecaria.

- **Ipoteca volontaria di secondo grado** derivante da Atto notarile

Iscritto a Cascina (Pisa) il 30/07/2012

Reg. gen. 12296 - Reg. part. 1763

Importo: € 642.000,00

A favore di ██████████

Contro ██████████

Capitale: € 581.879,89

Spese: € 60.120,11

Rogante: Notaio [REDACTED]

Data: 26/07/2012

N° repertorio: 39665

N° raccolta: 22254

Note: Per effetto di atto autentificato dal Notaio [REDACTED] di Bologna in data 09/07/2013 la società [REDACTED] ha ceduto il proprio credito vantato nei confronti di [REDACTED] oltre accessori alla società [REDACTED], che quindi è subentrata nella garanzia ipotecaria.

- **Ipoteca legale**

Data iscrizione: 04/09/2018

Reg. gen. 15954 - Reg. part. 2869

Importo: € 387.716,06

A favore di Agenzia delle Entrate

Contro [REDACTED]

Capitale: € 193.858,03

NORMATIVA URBANISTICA

BENI N° 7 E N°8 - TERRENO UBICATO A CASCINA (PI) - LOCALITÀ PALMERINO

Il terreno (90.820,00 mq) come da Certificato da Destinazione Urbanistico, ricade in parte nell' UTOE 48 "aree produttive di nuovo impianto" (circa 42.820,00 mq - Bene n.7) La restante parte, circa 48.000,00 mq sono a destinazione agricola (Bene n.6).

Il Bene n.8 (circa 4180,00 mq), ricade interamente nell'U.T.O.E. 48 "aree produttive di nuovo impianto".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Vincenzo Bellini.
Alloggio al piano terra di edificio più ampio, identificato catastalmente nel foglio 14, particella 253. Internamente è articolato in ingresso soggiorno, locale bagno, locale ripostiglio, cucina e camera. L'alloggio è anche dotato di un piccolo resede esclusivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 253, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 80.642,00 arrotondato a € 80.000,00. Il valore unitario è stato ricavato dai dati del secondo semestre 2018, relativo alla Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell' Agenzia delle Entrate, relativo al Comune di Cascina, zona Centrale (capoluogo), destinazione residenziale, abitazione civile.
Nel caso in oggetto è stato considerato il valore medio ridotto del 20%, tenuto conto sia dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e in quanto locato con contratto non opponibile (-10%) sia per i costi relativi alla regolarizzazione edilizio urbanistica (Comune, genio civile, agenzia delle entrate e spese professionali).
In merito ai costi (sanzioni/oneri e spese tecniche) per la regolarizzazione dell'unità immobiliare, tali procedure interessano necessariamente anche l'altra unità immobiliare, facente parte dell'organismo edilizio.
Complessivamente si stimano in circa 40.000,00 euro i costi per la regolarizzazione e per l'aggiornamento catastale, a cui si attribuisce il 25% (pari a 10000,00 euro) per questo bene e il 75% (pari a 30.000,00 euro) per l'altra unità immobiliare proporzionalmente allo sviluppo delle loro superfici convenzionali calcolate.

Il valore unitario, 1525 euro/mq viene così ridotto del 20% e risulta essere pari a 1220 euro/mq.

Da cui: 1220,00 euro/mq x 66,10 mq = 80.642,00 arrotondato a 80.000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cascina (PI) - Via Vincenzo Bellini 3	66,10 mq	1.220,00 €/mq	€ 80.642,00	100,00%	€ 80.642,00
				Valore di stima:	€ 80.642,00

Il valore di stima del **Lotto n.1 (Bene n.1)** risulta pari a € 80.642,00 arrotondato a **80.000,00 euro**

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Vincenzo Bellini.
 Trattasi di alloggio articolato su due piani fuori terra, facente parte di edificio più ampio. Identificato nel N.C.E.U. al foglio 14, aprt.254. Si accede al resede esclusivo mediante cancello che attesta su via Bellini (lato nord). Internamente si articola in ingresso-soggiorno, locale bagno, cucina e locale lavanderia. Mediante vano scala interno, si accede al piano primo dove si ritrova un disimpegno-corridoio dal quale si accede a tre camere (una delle quali dotata di accesso diretto a terrazza, un locale studio e due locali bagno-w.c.).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 254, Categoria A5
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 290.140,40 arrotondato a € 290.000,00. Il valore unitario è stato ricavato dai dati del secondo semestre 2018, relativo alla Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell' Agenzia delle Entrate, relativo al Comune di Cascina, zona Centrale (capoluogo), destinazione residenziale, abitazione civile.
 Nel caso in oggetto è stato considerato il valore medio ridotto di circa il 20%, tenuto conto sia dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e in quanto locati come da contratto non opponibile (-10%) sia per i costi relativi alla regolarizzazione edilizio urbanistica (comune, genio civile, agenzia delle entrate e spese professionali).
 In merito ai costi (sanzioni/oneri e spese tecniche) per la regolarizzazione dell'unità immobiliare, tali procedure interessano necessariamente anche l'altra unità immobiliare, facente parte dell'organismo edilizio.
 Complessivamente si stimano in circa 40.000,00 euro i costi per la regolarizzazione e per l'aggiornamento catastale, a cui si attribuisce il 75% (pari a 30.000,00 euro) per questo bene e il 25% (pari a 10.000,00 euro) per l'altra unità immobiliare, proporzionalmente allo sviluppo delle loro superfici convenzionali calcolate.
 Il valore unitario, 1525 euro/mq viene così ridotto di circa il 20% e risulta essere quindi essere pari a 1220 euro/mq.
 Da cui: 1220,00 euro/mq x 237,82 mq = 290.140,40 arrotondato a 290.000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Cascina (PI) - Via Vincenzo Bellini 3	237,82 mq	1.220,00 €/mq	€ 290.140,40	100,00%	€ 290.140,40
				Valore di stima:	€ 290.140,40

Il valore di stima del **Lotto n.2 (Bene n.2)** risulta pari a € 290.140,00,00 arrotondato a **290.000,00 euro**

LOTTO 3

- Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - Via Bellini**
 Trattasi di area urbana identificata catastalmente nel foglio 14, mappale 262, sub.9., categoria F1, privo di rendita.
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Urbanisticamente fa parte del comparto disciplinato dall'art. 26.2 delle N.T.A."ambiti di riqualificazione RQ". Non essendo possibile fare riferimento ad immobili simili nelle zone limitrofe e data la particolare collocazione, che di fatto può rendere appetibile tale area esclusivamente ai confinanti, si stima a corpo tale bene in euro 12.000,00.

Stimando in circa 2.000,00 euro i costi per l'aggiornamento catastale, il valore del bene risulta pari a € 10.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Area urbana Cascina (PI) - Via Bellini	208,00 mq	A corpo	€ 10.000,00	100,00%	€ 10.000,00
				Valore di stima:	€ 10.000,00

Il valore di stima del **Lotto n.3 (Bene n.3)** risulta pari a **10.000,00 euro**

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - senza indirizzo
Trattasi di piccola porzione di area urbana, su di essa è presente un deposito d'acqua interrata a servizio della attività industriale che veniva svolta nell'area contigua. Catastralmente è identificata al catasto fabbricati al foglio 14, particella 261, sub.10, consistenza 19 mq, priva di rendita. Urbanisticamente fa parte del comparto disciplinato dall'art. 26.2 delle N.T.A. "Ambiti di riqualificazione RQ". Il piccolo resede è un area scoperta piana e confina a Nord con Consorzio Agrario, ad ovest, con proprietà [REDACTED] e a sud con [REDACTED]. Data la posizione, tale area può risultare appetibile solo ai confinanti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 262, Sub. 10, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Ciò premesso, sistema a corpo, in euro 1.000,00, il valore complessivo di tale bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Area urbana Cascina (PI) - senza indirizzo	19,00 mq	50,00 €/mq	€ 950,00	100,00%	€ 950,00
				Valore di stima:	€ 950,00

Il valore di stima del **Lotto n.4 (Bene n.4)** risulta pari a **1.000,00 euro**

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Via Sant' Isidoro
Trattasi di unità immobiliare identificata al catasto terreni, al foglio 14, particella 742. Da Certificato di Destinazione Urbanistica rientra nelle aree a verde attrezzato disciplinate dall'art.23.3 delle N.T.A. del Comune di Cascina.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 742, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.035,00 arrotondato a € 7.000,00. La potenzialità del terreno è compromessa dalla fascia di rispetto degli elettrodotti disciplinata dall'art.19.5 delle N.T.A. "Reti e impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica".
Sul lato sud il terreno confina con [REDACTED] su cui insiste una centrale di distribuzione dell'energia elettrica, la cui prima campata in direzione nord attraversa il terreno in oggetto sino al primo traliccio posto in prossimità del terreno (linea in gestione alla [REDACTED]).
La disciplina del R.U. del Comune di Cascina è conformata alle norme statali e regionali vigenti in materia (D.P.C.M. 2003, e Legge 36/2001).
L'obiettivo di tali norme è di proteggere la popolazione dall'esposizione ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete generata da linee e cabine elettriche.
La norma fissa i limiti del campo elettrico, del campo magnetico, il valore di attenzione e l'obiettivo di qualità. I valori stabiliti sono stati identificati per la protezione da possibili effetti a lungo termine connessi nelle aree di gioco per l'infanzia, in ambienti abitativi e comunque nei luoghi a permanenza non inferiore a quattro ore giornaliere.
Il Decreto 29 maggio 2009 ha poi approvato il metodo di calcolo per determinare le fasce di rispetto degli elettrodotti.
All'interno delle fasce di rispetto non sono consentiti interventi ad uso residenziale o altri

interventi che comportano una permanenza non inferiore a quattro ore.

A seguito di richiesta in data 19 aprile 2019, la società ██████ che gestisce la linea elettrica passante il terreno in oggetto (linea a 132 Kv Empoli-Cascina RT – tratto di campata n°999÷130 in parallel con la linea 132 Kv Massa RT- Cascina RT N° 23F24A1 – campata 999÷413) in merito al calcolo analitico per individuare la distanza di prima approssimazione (Dpa) ai sensi del DM 29/05/2008, la stessa in data 23/05/2019 dava risposta che di fatto essendo il corridoio tra le due fasce minore di 20 metri la Dpa (esterna) pari a 27 ml. è di fatto da considerarsi continua.

Ciò premesso si ritiene di poter stimare il valore unitario di tale terreno in 3,50 euro/mq, in considerazione del contesto residenziale in cui è ubicato, prendendo come riferimento il Valore Agricolo Medio 2017, della Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Pisa, Regione Agraria n.6, tipo di coltura a orto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Cascina (PI) - Via Sant' Isidoro	2010,00 mq	3,50 €/mq	€ 7.035,00	100,00%	€ 7.035,00
				Valore di stima:	€ 7.035,00

Il valore di stima del **Lotto n.5 (Bene n.5)** risulta pari a € 7.035,00 arrotondato a **7.000,00 euro**.

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Località Palmerino(a destinazione agricola) Trattasi di terreno pianeggiante, in località Palmerino, in prossimità dello Scolmatore del fiume Arno. A nord confina con fosso denominato Fossa Nuova. Ad est confina con ██████ e a sud con ██████. Catastralmente è identificato al Catasto Terreni nel foglio 83, particella 223, superficie 90820,00 mq. La porzione di terreno ad uso agricolo si sviluppa per circa 48.000,00 mq., la restante circa 42.820,00 mq rientra all'interno dell' UTOE 48 "aree produttive di nuovo impianto", disciplinata dall'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Comune di Cascina. Identificato al catasto Terreni - Fig. 83, Part. 223, Qualità Seminativo. Valore di stima del bene: € 120.000,00

Il valore unitario è stato ricavato dalla tabella dei Valori Agricolo Medi anno 2017, zona 6 (Comune di Cascina), facendo una media tra la coltura a semplice seminativo (coltura attuale) e coltura a seminativo per colture intensive. Si ritiene quindi congruo stimare il valore unitario in 2,50 euro/mq, (48.000,00 mq x 2,50€/mq = € 120.000,00) da cui il valore complessivo è stimato in **120.000,00 euro**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Cascina (PI) - Località Palmerino	48000,00 mq	2,50 €/mq	€ 120.000,00	100,00%	€ 120.000,00
				Valore di stima:	€ 120.000,00

Il valore di stima del **Lotto n.6 (Bene n.6)** risulta pari a **€ 120.000,00**.

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Località Palmerino (interna all'UTOE 48). Trattasi di terreno pianeggiante, in località Palmerino, confina ad ovest con la strada provinciale Cucigliana-Lorenzana, in prossimità dello Scolmatore del fiume Arno. A nord confina con fosso denominato Fossa Nuova. A sud con [REDACTED]. Catastalmente è identificato al Catasto Terreni nel foglio 83, particella 223, superficie 90.820,00 mq. Parte della particella, circa 42.820,00 mq rientra all'interno dell' UTOE 48, "area produttiva di nuovo impianto", disciplinata dall'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Comune di Cascina. L' apposita scheda descrive gli obiettivi dell'intervento previsto, la modalità di attuazione, la destinazione d'uso, le dotazioni minime di spazi pubblici e standard urbanistici. In relazione alla fattibilità dell'intervento, sono prescritti e comunque necessari nel rispetto delle Direttive del D.P.G.R. 53/r del 25/10/2011 apposita relazione geologica di fattibilità a supporto del Piano Attuativo, supportata da approfondimenti geognostici tali da implementare le conoscenze relative alle problematiche geotecniche e definire, in via preliminare, il modello geologico atteso. Inoltre dovranno essere realizzate specifiche indagini geotecniche e geofisiche e redatta specifica relazione geologica e geotecnica, nel rispetto della normativa sismica e tecnica per le costruzioni (D.M. Infrastrutture del 17 gennaio 2018). Per quanto concerne gli aspetti idraulici, in area con fattibilità limitata, è necessario realizzare uno studio idraulico relativo al reticolo principale e dei relativi affluenti che permetta di ricavare in maniera analitica le aree e i livelli di esondazione (quota del battente idraulico) nell'area in cui ricade anche il terreno in oggetto. Tale studio idraulico dovrà essere recepito sia dal Genio Civile che dall'Autorità di Bacino del fiume Arno e Comune di Cascina. Ad oggi tale indagine progettuale/conoscitiva non è stata ancora formalizzata. Il terreno è inoltre interessato dalla fascia di rispetto stradale disciplinata dall'art. 19.1 delle N.T.A., dai R.D.n.368 del 08/05/1904 e n.523 del 25/07/1904 in merito alla distanza dalle acque pubbliche e dalla fascia di rispetto degli elettrodotti, disciplinata dall'art. 19.5 delle N.T.A. "Reti e impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia. Sul terreno insiste la Linea a 380 kV denominate La Spezia÷Acciaiole n°314 campate 175-176-177 (di cui il traliccio n°176 è collocate sul terreno in oggetto). A seguito di richiesta in data 19 aprile 2019, la società [REDACTED] che gestisce la linea sopradetta, in merito al calcolo analitico per individuare la distanza di prima approssimazione (Dpa) ai sensi del DM 29/05/2008, la stessa in data 23/05/2019 dava precisa risposta indicando in 52,00 metri la distanza dai conduttori sia da destra che da sinistra dei sostegni, la posizione destra e sinistra è definita guardando la linea nel senso crescente della numerazione dei sostegni.

Inoltre detta società ha fornito una serie di condizioni e precisazioni che dovranno essere rispettate in fase di progetto, tra cui:

- 1) I terreni attraversati dalla linea sono soggetti a servitù di elettrodotto che, all'interno della fascia di terreno asservita, ne limitano l'uso, consentendo solo attività e opere che non siano di ostacolo all'esercizio e alla manutenzione stessa;
- 2) Eventuali modifiche dei livelli del terreno non dovranno interessare in alcun modo le aree sottostanti i conduttori e le aree attorno ai sostegni;
- 3) Eventuali fabbricati, in ogni caso, non dovranno essere destinati a deposito di materiale infiammabile, esplosivo o di stoccaggio di oli minerali, nè dovranno arrecare disturbo, in alcun modo all'esercizio della rete e non dovranno essere costituite piazzole destinate a deposito di gas a distanza inferiore a quelle previste dalla legge;
- 4) L'eventuale piantumazione di piante e/o l'installazione di torri e lampioni di illuminazione dovrà essere conforme a quanto previsto dal DM 49 e dalla norma CEI 64-7 ed all'art. 83 del DLgs n.81/2008;

Infine, sulla base del vincolo posto dalla servitù di elettrodotto e in riferimento al D.M. 449 del 21/03/1988, per la definizione del parere della società [REDACTED] dovrà essere trasmesso il progetto piano altimetrico delle opere relazionate all'elettrodotto in questione.

Per la stima di tale terreno si è usato il metodo di tipo diretto a partire dai dati della scheda (UTOE 48).

Data la S_t (Superficie Territoriale) pari a circa 47.000,00 mq. (42.820,00 mq parte del mappale 223 Bene n.7 e 4.180,00 mq del mappale 67 - Bene n.8) e dovendo riservare non meno del 20% tale superficie per standar urbanistici (dotazioni minime di spazi pubblici), si ottiene la S_f (Superficie fondiaria).

$$S_f = 47.000,00 \text{ mq} \times 0,8 = 37.600,00 \text{ mq}$$

Dato che il R_c (Rapporto di copertura), da scheda deve risultare al massimo pari o inferiore al 60% della superficie fondiaria.

$$\text{Si ha: } R_c = 37.600 \times 0,6 = 22.560,00 \text{ mq}$$

Tale valore ricavato di R_c (Rapporto di copertura), si ritiene opportuno abbatterlo del 50% in quanto il terreno è interessato da molteplici vincoli e prescrizioni che di fatto ne riducono notevolmente l'utilizzo, tra cui:

1. Fascia di rispetto stradale disciplinata dall'art. 19.1 delle N.T.A.;
2. Distanza dalle acque pubbliche ai sensi dei R.D. n.368 del 08/05/1904 e n.523 del 25/07/1904;
3. Fascia di rispetto degli elettrodotti disciplinata dall'art.19.5 delle N.T.A. e relativi vincoli/prescrizioni.

Da cui, il R_{cp} (Rapporto di copertura di progetto) risulta pari a:

$$R_{cp} = 22.560,00 \times 0,50 = 11.280,00 \text{ mq}$$

Tale superficie, 11.280,00 mq risulta equivalente (solo il 6% in meno) al valore della perizia del tecnico di Parte, incaricato dalla società [REDACTED], prodotta il 22/10/2018, nella quale relativamente alla descrizione della stima per costruzione ha quantificato in 12.000,00 mq la superficie lorda di pavimento (= rapporto di copertura di progetto) motivando tale valore per la presenza degli stessi vincoli e condizioni per la quale si è ritenuto di abbatterla.

Preso atto dell'altezza massima indicata sulla scheda ($H_{MAX} = 12 \text{ ml.}$), è presumibile che possano esse svolte attività su due orizzontamenti, pertanto si stima che almeno il 50% della superficie coperta possa replicarsi al secondo orizzontamento.

Ciò premesso la superficie utile lorda complessiva risulta pari a:

$$S.L.U = 16.920,00 \text{ mq} (11.280,00 \times 1,5)$$

Si è quindi ipotizzato un insediamento produttivo per quattro quinti (4/5), pari a 13.536,00 mq per attività produttive e un quinto (1/5) pari a 3.384,00 mq per attività complementari alla funzione stessa, attività commerciali, comprese unità abitative per la custodia e/o vigilanza.

Il valore unitario è stato ricavato dai dati del secondo semestre 2018, relativo alla Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell' Agenzia delle Entrate, relativo al Comune di Crespina Lorenzana, località Lavoria, distante circa 1 km in linea d'aria dal terreno in oggetto (insediamento simile più prossimo), a destinazione produttiva e a destinazione commerciale.

E' stato quindi considerato il valore massimo, pari a 510,00 euro/mq per le attività produttive (capannoni tipici) e il valore massimo pari a 1200,00 euro/mq per le attività commerciali (complementari).

$$(510,00 \times 4) + (1200,00 \times 1) / 5 = 648,00 \text{ euro/mq}$$

Pertanto il valore medio di riferimento risulta pari a 648,00 euro/mq.

Il valore dell'edificato è così dato da S.L.U x Valore Unitario al mq di costruito

Da cui il valore dell'edificato (V_{ed}) risulta pari a:

$$648,00 \text{ euro/mq} \times 16.920,00 \text{ mq} = 10.964.160,00 \text{ euro}$$

Tenuto conto che l'indice territoriale di superficie ($I_{ts} = S.L.U./S_t$) ipotizzato risulta pari a 0,36 mq/mq, abbiamo acquisito per analogia alcuni rogiti notarili (compravendite) relative a terreni ricadenti nel Comune di Pisa prossime all'area tra Ospedaletto e località Montacchiello (scheda n.36.2 "Ospedaletto -via Emilia"-scheda variante 2015").

Dai vari rogiti si è così ritrovato il valore medio unitario di vendita dei terreni al mq.

Eseguita la media aritmetica dei valori unitari calcolati (n.6 rogiti - in allegato il prospetto riepilogativo di confronto - atti di riferimento), il valore unitario al mq medio è risultato pari a 30,41 euro/mq (V_{mq})

Vista la scheda n.36.2 "Ospedaletto-via Emilia - scheda variante 2015", nota la Superficie Territoriale, nota la S.L.U. massima di progetto e ricavando il valore unitario del costruito ricavato dai dati del secondo semestre 2018, relative alla Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell' Agenzia delle Entrate, relative al Comune di Pisa, località Ospedaletto e Montacchiello a destinazione produttiva, si è rilevato il coefficiente di incidenza dell'area (I_a).

$$S_t = 588.000,00 \text{ mq (scheda n.36.2 Comune di Pisa)}$$

$$V_{mq} = 30,41 \text{ euro/mq (media compravendite)}$$

$$S.L.U. = 124.000,00 \text{ mq (scheda n.36.2 Comune di Pisa)}$$

$$V_{unitario} = 790,00 \text{ euro/mq (O.M.I.)}$$

$$V_{ed} = S.L.U. \times V_{unitario} = 124.000,00 \times 790,00 = 97.960.000,00 \text{ euro}$$

$$I_a = (S_t \times V_{mq}) / V_{ed} = (588.000,00 \times 30,41) / 97.960.000,00 = 17.881.080 / 97.960.000,00 = 0,18$$

Tale coefficiente rilevato (I_a) relativo ai terreni ricompresi nella scheda n.36.2 del Comune di Pisa, "area di completamento per insediamenti produttivi" (Ospedaletto/Montacchiello), comparato con i terreni ricompresi nell'UTOE n.48 del Comune di Cascina, "aree produttive di nuovo impianto" (Loc. Palmerino), si ritiene opportuno ridurlo del 25% per le seguenti motivazioni:

- 1) Differente ubicazione geografica tra le due aree (si ritiene commercialmente più appetibile l'area di completamento sita nel Comune di Pisa anche per la presenza della linea ferroviaria Pisa-Collesalveti, recentemente ristrutturata ed elettrificata per svolgere le funzioni del trasporto merci in alternativa alla linea tirrenica);
- 2) La mancanza, nell'area di Palmerino, ricompresa nell'UTOE n.48, di un progetto di pianificazione supportato da indispensabili studi idraulici, geologici/geotecnici che potrebbero condizionare la potenzialità edificatoria e/o far aumentare i costi di realizzazione delle opere e comunque tali studi dovranno essere recepite dagli enti preposti (Autorità di Bacino del fiume Arno, Genio Civile e Comune di Cascina);
- 3) Premesso che l'obiettivo dell'intervento indicato nella scheda dell'UTOE n.48- Palmerino, disciplinata nel Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina dalla scheda in allegato "A" alla "Variante di monitoraggio al R.U. con contestuale variante al piano strutturale per adeguamento e redistribuzione dell'attuale dimensionamento di previsione" e che tale scheda ha come obiettivo dell'intervento il seguente "Area destinata al trasferimento ed allo sviluppo di una attività produttiva esistente nel territorio comunale in attuazione sia del Protocollo d'intesa sottoscritto dall'Amministrazione Comunale con la Provincia di Pisa approvato dal Ministero del Tesoro, Bilancio e Accordo di programma e accordo di pianificazione per lo sviluppo e la ricollocazione di un insediamento produttivo nel Comune di Cascina in attuazione del patto territorial della Provincia di Pisa, ratificato con DCC n.63 del 12 dicembre 2002", si ritiene che le motivazioni di impianto dell'UTOE n.48- Palmerino seppur apparentemente superate possano essere rivalutate e/o confermate, con opportuni adeguamenti di pianificazione, che ad oggi non risultano prevedibili.

Ciò premesso, il coefficiente d'incidenza dell'area (I_a), relativa all'UTOE n.48 risulta pari a 0,135
Riduzione del 25%: $0,18 \times 0,75 = 0,135$

$$V_{mq} = (V_{ed} \times I_a) / S_t = (10.964.160,00 \times 0,135) / 47.000,00 = 31,49 \text{ €/mq (Valore unitario al mq)}$$

arrotondato a **31,50 €/mq**

Da cui il valore del bene ricompreso nell'UTOE 48 "aree produttive di nuovo impianto" risulta così determinato:

$$31,50 \text{ euro/mq} \times 42.820,00 \text{ mq} = \mathbf{1.348.830,00 \text{ euro}}$$

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Località Palmerino
Trattasi di terreno pianeggiante, in località Palmerino, ad est della strada provinciale Cucigliana-Lorenzana, in prossimità dello Scolmatore del fiume Arno. A nord confina con fosso denominato Fossa Nuova.

Per la stima di questo bene valgono le stesse considerazioni fatte per il Bene n.7, per cui si ha:

$$31,50 \text{ euro/mq} \times 4.180,00 \text{ mq} = \mathbf{131.670,00 \text{ euro}}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Cascina (PI) - Località Palmerino	42820,00 mq	31,50 €/mq	€ 1.348.830,00	100,00%	€ 1.348.830,00
Bene N° 8 - Terreno Cascina (PI) - Località Palmerino	4180,00 mq	31,50 €/mq	€ 131.670,00	100,00%	€ 131.670,00
				Valore di stima:	€ 1.480.500,00

Il valore di stima del **Lotto n.7 (Beni n. 7-8)** risulta pari a **€ 1.480.500,00**.

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

Pisa, li 28/05/2019

Il C.T.U.
Ing. XXXXXXXXXX

TABELLA RIEPILOGATIVA

Lotti	Beni	Valore stimato
Lotto n.1	Bene n.1 Appartamento (Piano terra) Cascina (PI) - Via Vincenzo Bellini	<i>€ 80.000,00</i>
Lotto n.2	Bene n.2 Appartamento (Piano terra e primo) Cascina (PI) - Via Vincenzo Bellini	<i>€ 290.000,00</i>
Lotto n.3	Bene n.3 Area urbana Cascina (PI) – via Bellini	<i>€ 10.000,00</i>
Lotto n.4	Bene n.4 Area urbana Cascina (PI) - senza indirizzo	<i>€ 1.000,00</i>
Lotto n.5	Bene n.5 Terreno Cascina (PI) - Via Sant' Isidoro	<i>€ 7.000,00</i>
Lotto n.6	Bene n. 6 Terreni Cascina (PI) - Località Palmerino	<i>€ 120.000,00</i>
Lotto n.7	Beni n. 7-8 Terreni Cascina (PI) - Località Palmerino	<i>€ 1.480.500,00</i>
TOTALE COMPLESSIVO		<i>€ 1.988.500,00</i>

Pisa, li 28/05/2019

Il C.T.U.
Ing. XXXXXXXXXX

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATI LOTTO n.1

- ✓ N°1 Atto di provenienza notaio [REDACTED] del 1972
- ✓ N°1 Atto di provenienza notaio [REDACTED] 1991
- ✓ N°1 Estratto Regolamento Urbanistico
- ✓ N°1 Estratto Planimetria catastale
- ✓ N°1 Planimetria catastale (aggiornata al 21/02/2019)
- ✓ N°1 Visura storica per immobile (aggiornata al 19/02/2019)
- ✓ N° 1 Documentazione fotografica (aggiornata al 2/4/2019)
- ✓ N°1 Richiesta accesso agli atti Genio Civile con risposta dell'Ufficio sismica del 6/3/2019
- ✓ N°1 Contratto di locazione n.6005-2018-3T

ALLEGATI LOTTO n.2

- ✓ N°1 Atto di provenienza notaio [REDACTED] del 1972
- ✓ N°1 Atto di provenienza notaio [REDACTED] 1991
- ✓ N°1 Estratto Regolamento Urbanistico
- ✓ N°1 Estratto Planimetria catastale
- ✓ N°1 Planimetria catastale (aggiornata al 21/02/2019)
- ✓ N°1 Visura storica per immobile (aggiornata al 19/02/2019)
- ✓ N° 1 Documentazione fotografica (aggiornata al 2/4/2019)
- ✓ N°1 Richiesta accesso agli atti Genio Civile con risposta dell'Ufficio sismica del 6/3/2019
- ✓ N°1 Contratto di locazione n.3363-2015-3T

ALLEGATI LOTTO n.3

- ✓ N°1 Estratto del Regolamento Urbanistico
- ✓ N°1 Elaborato planimetrico (aggiornamento del 19/02/2019)
- ✓ N°1 Visura storica (aggiornata al 19/02/2019)
- ✓ N°1 Documentazione fotografica (aggiornata al 02/04/2019)

ALLEGATI LOTTO n.4

- ✓ N°1 Estratto del Regolamento Urbanistico
- ✓ N°1 Elaborato planimetrico (aggiornamento del 19/02/2019)
- ✓ N°1 Visura storica (aggiornata al 19/02/2019)
- ✓ N°1 Documentazione fotografica (aggiornata al 02/04/2019)

ALLEGATI LOTTO n.5

- ✓ N°1 Atto di provenienza notaio █████ del 1968
- ✓ N°1 Estratto di mappa catastale (aggiornata al 19/02/2019)
- ✓ N°1 Visura storica (aggiornata al 19/02/2019)
- ✓ N°1 Documentazione fotografica (aggiornata al 02/04/2019)
- ✓ N°1 Certificato di Destinazione Urbanistica del 14/03/2019
- ✓ N°1 Risposta della società █████ al quesito posto relative alla Distanza di Prima Approssimazione

ALLEGATI LOTTO n.6

- ✓ N°1 Atto notaio █████ del 1979
- ✓ N°1 Certificato di Destinazione Urbanistico del 14/03/2019
- ✓ N°1 Estratto di mappa catastale particella 223 (aggiornata al 19/02/2019)
- ✓ N°1 Visura storica part .223 (aggiornata al 19/02/2019)
- ✓ N°1 Risposta della società █████ al quesito posto relative alla Distanza di Prima Approssimazione
- ✓ N°1 Tabella Valore Agricolo Medio (V.A.M.) del 2017;
- ✓ N°1 Documentazione fotografica (aggiornata al 9/4/2019)
- ✓ N°1 Contratto di locazione (N.1336_2018_3T)
- ✓ N°1 Risposta Agenzia delle Entrate in merito all'atto n.3734 serie 3T del 24/06/2015

ALLEGATI LOTTO n.7

- ✓ N°1 Atto notaio █████ del 1979
- ✓ N°1 Scheda U.T.O.E. 48
- ✓ N°1 Certificato di Destinazione Urbanistico del 14/03/2019
- ✓ N°1 Estratto di mappa catastale particella 67 (aggiornata al 19/02/2019)
- ✓ N°1 Estratto di mappa catastale particella 223 (aggiornata al 19/02/2019)
- ✓ N°1 Visura storica part. 67 (aggiornata al 19/02/2019)
- ✓ N°1 Visura storica part .223 (aggiornata al 19/02/2019)
- ✓ N°2 Immagine satellitare (aggiornata al 14/03/2019)
- ✓ N°1 Risposta della società █████ al quesito posto relative alla Distanza di Prima Approssimazione
- ✓ N°1 Documentazione fotografica (aggiornata al 9/4/2019)
- ✓ N°1 Contratto di locazione (N.1336_2018_3T)
- ✓ N°1 Risposta Agenzia delle Entrate in merito all'atto n.3734 serie 3T del 24/06/2015
- ✓ N°1 Scheda 36.2 Ospedaletto-via Emilia (VAR 2015)
- ✓ N°1 Tabella di confronto – Atti di riferimento – Terreni area Ospedaletto/via Emilia

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Vincenzo Bellini
Alloggio al piano terra di edificio più ampio, identificato catastalmente nel foglio 14, particella 253. Internamente è articolato in ingresso soggiorno, locale bagno, locale ripostiglio, cucina e camera. L'alloggio è anche dotato di un piccolo resede esclusivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 253, Categoria A5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ricade in area urbane storiche (art. 24 N.T.A.) del Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina e l'edificio è di interesse ambientale (art. 24.1, lettera c).

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Vincenzo Bellini
Trattasi di alloggio articolato su due piani fuori terra, facente parte di edificio più ampio. Identificato nel N.C.E.U. al foglio 14, aprt.254. Si accede al resede esclusivo mediante cancello che attesta su via Bellini (lato nord). Internamente si articola in ingresso-soggiorno, locale bagno, cucina e locale lavanderia. Mediante vano scala interno, si accede al piano primo dove si ritrova un disimpegno-corridoio dal quale si accede a tre camere (una delle quali dotata di accesso diretto a terrazza), un locale studio e due locali bagno-w.c.. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 254, Categoria A5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ricade in area urbane storiche (art. 24 N.T.A.) del Regolamento Urbanistico del Comune di Cascina e l'edificio è di interesse ambientale (art. 24.1, lettera c).

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - Via Bellini
Trattasi di area urbana identificata catastalmente nel foglio 14, mappale 262, sub.9. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 262, Sub. 9, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area urbana ricade in ambito di riqualificazione (art.26.2 delle N.T.A. del Comune di Cascina).

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - senza indirizzo
Trattasi di piccola porzione di area urbana, su di essa è presente un deposito d'acqua interrata a servizio della attività industriale che veniva svolta nell'area contigua. Catastalmente è identificata al catasto fabbricati al foglio 14, particella 261, sub.10, consistenza 19 mq, priva di rendita. Urbanisticamente fa parte del comparto disciplinato dall'art. 26.2 delle N.T.A. "Ambiti di riqualificazione RQ". Data la posizione, tale area può risultare appetibile solo ai confinanti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 262, Sub. 10, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Via Sant' Isidoro
Trattasi di unità immobiliare identificata al catasto terreni, al foglio 14, particella 742. Da Certificato di Destinazione Urbanistica rientra nelle aree a verde attrezzato disciplinate dall'art.23.3 delle N.T.A. del Comune di Cascina. Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 742, Qualità Seminativo arborato. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Da Certificato di Destinazione Urbanistica rientra nelle aree a verde attrezzato disciplinate dall'art.23.3 delle N.T.A. del Comune di Cascina.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Località Palmerino (a destinazione agricola)
Trattasi di terreno pianeggiante, in località Palmerino, in prossimità dello Scolmatore del fiume Arno. A nord confina con fosso denominato Fossa Nuova. A sud con Cipolli. Catastralmente è identificato al Catasto Terreni nel foglio 83, particella 223, superficie 90820,00 mq. La porzione di terreno ad uso agricolo si sviluppa per circa 48.000,00 mq., la restante circa 42.820,00 mq rientra all'interno dell' UTOE 48 "aree produttive di nuovo impianto", disciplinata dall'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Comune di Cascina. Identificato al catasto Terreni - Fg. 83, Part. 223, Qualità Seminativo.

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Località Palmerino (interna all'UTOE 48).
Trattasi di terreno pianeggiante, in località Palmerino, confina ad ovest con la strada provinciale Cucigliana-Lorenzana, in prossimità dello Scolmatore del fiume Arno. A nord confina con fosso denominato Fossa Nuova. A sud con Cipolli. Catastralmente è identificato al Catasto Terreni nel foglio 83, particella 223, superficie 90.820,00 mq. Parte della particella, circa 42.820,00 mq rientra all'interno dell' UTOE 48, "area produttiva di nuovo impianto", disciplinata dall'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Comune di Cascina.
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Cascina (PI) - Località Palmerino
Trattasi di terreno pianeggiante, in località Palmerino, ad ovest della strada provinciale Cucigliana-Lorenzana, in prossimità dello Scolmatore del fiume Arno. A nord confina con fosso denominato Fossa Nuova. Identificato al catasto terreni nel foglio 83, part. 67, superficie 4.180,00 mq.

SCHEMA RIASSUNTIVO PROCEDURA 13/2018

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Via Vincenzo Bellini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 253, Categoria A5	Superficie	66,10 mq
Stato conservativo:	Da un indagine di tipo visiva, lo stato conservativo dell'immobile risulta buono.		
Descrizione:	Alloggio al piano terra di edificio più ampio, identificato catastalmente nel foglio 14, particella 253. Internamente è articolato in ingresso soggiorno, locale bagno, locale ripostiglio, cucina e camera. L'alloggio è anche dotato di un piccolo resede esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Via Vincenzo Bellini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 254, Categoria A5	Superficie	237,82 mq
Stato conservativo:	Da un indagine di tipo visiva, lo stato conservativo dell'immobile risulta buono.		
Descrizione:	Trattasi di alloggio articolato su due piani fuori terra, facente parte di edificio più ampio. Identificato nel N.C.E.U. al foglio 14, part.254. Si accede al resede esclusivo mediante cancello che attesta su via Bellini (lato nord). Internamente si articola in ingresso-soggiorno, locale bagno, cucina e locale lavanderia. Mediante vano scala interno, si accede al piano primo dove si ritrova un disimpegno-corridoio dal quale si accede a tre camere (una delle quali dotata di accesso diretto a terrazza), un locale studio e due locali bagno-w.c..		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Area urbana			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Via Bellini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 262, Sub. 9, Categoria F1	Superficie	208,00 mq
Descrizione:	Trattasi di area urbana identificata catastalmente nel foglio 14, mappale 262, sub.9.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Area urbana			
Ubicazione:	Cascina (PI) - senza indirizzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 262, Sub. 10, Categoria F1	Superficie	19,00 mq
Descrizione:	Trattasi di piccola porzione di area urbana, su di essa è presente un deposito d'acqua interrata a servizio della attività industriale che veniva svolta nell'area contigua. Catastalmente è identificata al catasto fabbricati al foglio 14, particella 261, sub.10, consistenza 19 mq, priva di rendita. Urbanisticamente fa parte del comparto disciplinato dall'art. 26.2 delle N.T.A. "Ambiti di riqualificazione RQ".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Via Sant' Isidoro		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 742, Qualità Seminativo arborato	Superficie	2010,00 mq
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare identificata al catasto terreni, al foglio 14, particella 742. Da Certificato di Destinazione Urbanistica rientra nelle aree a verde attrezzato disciplinate dall'art.23.3 delle N.T.A. del Comune di Cascina.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Località Palmerino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 83, Part. 223, Qualità Seminativo	Superficie	48000,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno pianeggiante, in località Palmerino, ad est della strada provinciale Cucigliana-Lorenzana, in prossimità dello Scolmatore del fiume Arno. A nord confina con fosso denominato Fossa Nuova. Ad est confina con Murroccu/Riposati e a sud con Cipolli. Catastralmente è identificato al Catasto Terreni nel foglio 83, particella 223, superficie 90820,00 mq., di cui circa 48.000,00 mq sono a destinazione agricola.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 7

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Località Palmerino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 83, Part. 223,	Superficie	42820,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno pianeggiante, in località Palmerino, ad est della strada provinciale Cucigliana-Lorenzana, in prossimità dello Scolmatore del fiume Arno. A nord confina con fosso denominato Fossa Nuova. Ad est confina con Murroccu/Riposati e a sud con Cipolli. Catastralmente è identificato al Catasto Terreni nel foglio 83, particella 223, superficie 90820,00 mq. Parte della particella, circa 42820,00 mq rientrano dell' UTOE 48, zona produttiva Palmerino, disciplinata dall'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Comune di Cascina. Il terreno è inoltre interessato dalla fascia di rispetto stradale disciplinata dall'art. 19.1 delle N.T.A., dai R.D.n.368 del 08/05/1904 e n.523 del 25/07/1904 in merito alla distanza dalle acque pubbliche e dalla fascia di rispetto degli elettrodotti, disciplinata dall'art. 19.5 delle N.T.A..		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Cascina (PI) - Località Palmerino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 83, Part. 67.	Superficie	4180,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno pianeggiante, in località Palmerino, ad ovest della strada provinciale Cucigliana-Lorenzana, in prossimità dello Scolmatore del fiume Arno. A nord confina con fosso denominato Fossa Nuova. Identificato al catasto terreni nel foglio 83, part. 67, superficie 4.180,00 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		