

**TRIBUNALE DI PISA**  
**SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI**

L.G. n.18/24 PANORAMICA S.R.L.

ALL. N.31 – Perizia versione privacy

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

Perizia dell'Esperto stimatore Geom. Andrea Collavoli, nella procedura di Liquidazione Giudiziale n.18/2024 –  
\*\*\*\*\*.

## SOMMARIO

---

Incarico .....	8
Premessa.....	8
Lotto 1 .....	9
Descrizione .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica nn.67/75, piano T-1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano T-1 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola n.145, piano S1-T-1 .....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica nn.67/75, piano T-1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano T-1 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola n.145, piano S1-T-1 .....	10
Titolarità .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica nn.67/75, piano T-1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano T-1 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola n.145, piano S1-T-1 .....	10
Confini .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica nn.67/75, piano T-1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano T-1 .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola n.145, piano S1-T-1 .....	11
Consistenza.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica nn.67/75, piano T-1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano T-1 .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola n.145, piano S1-T-1 .....	12
Cronistoria Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica nn.67/75, piano T-1.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano T-1 .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola n.145, piano S1-T-1 .....	12
Dati Catastali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica nn.67/75, piano T-1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano T-1 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola n.145, piano S1-T-1 .....	14

Stato conservativo.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica nn.67/75, piano T-1.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano T-1 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola n.145, piano S1-T-1 .....	14
Parti Comuni .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica nn.67/75, piano T-1.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano T-1 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola n.145, piano S1-T-1 .....	15
Servitù, censo, livello, usi civici .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica nn.67/75, piano T-1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano T-1 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola n.145, piano S1-T-1 .....	15
Stato di occupazione .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica nn.67/75, piano T-1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano T-1 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola n.145, piano S1-T-1 .....	15
Provenienze Ventennali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica nn.67/75, piano T-1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano T-1 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola n.145, piano S1-T-1 .....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica nn.67/75, piano T-1.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano T-1 .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola n.145, piano S1-T-1 .....	20
Normativa urbanistica .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica nn.67/75, piano T-1.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano T-1 .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola n.145, piano S1-T-1 .....	22
Regolarità edilizia.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica nn.67/75, piano T-1.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano T-1 .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola n.145, piano S1-T-1 .....	24

Vincoli od oneri condominiali.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica nn.67/75, piano T-1.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano T-1 .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola n.145, piano S1-T-1 .....	25
Lotto 2 .....	26
Descrizione .....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità .....	26
Confini .....	26
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali .....	27
Dati Catastali.....	27
Stato conservativo.....	27
Parti Comuni .....	27
Servitù, censo, livello, usi civici .....	28
Stato di occupazione .....	28
Provenienze Ventennali .....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica .....	30
Regolarità edilizia.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Lotto 3 .....	31
Descrizione .....	31
Completezza documentazione ex art. 567.....	31
Titolarità .....	31
Confini .....	31
Consistenza.....	31
Cronistoria Dati Catastali .....	32
Dati Catastali.....	32
Stato conservativo.....	32
Parti Comuni .....	32
Servitù, censo, livello, usi civici .....	33
Stato di occupazione .....	33
Provenienze Ventennali .....	33
Formalità pregiudizievoli.....	34
Normativa urbanistica .....	35
Regolarità edilizia.....	35

Vincoli od oneri condominiali.....	35
Lotto 4 .....	37
Descrizione .....	37
Completezza documentazione ex art. 567.....	37
Titolarità .....	37
Confini .....	37
Consistenza.....	37
Cronistoria Dati Catastali .....	38
Dati Catastali .....	38
Stato conservativo.....	38
Parti Comuni .....	38
Servitù, censo, livello, usi civici .....	39
Stato di occupazione .....	39
Provenienze Ventennali .....	39
Formalità pregiudizievoli.....	40
Normativa urbanistica .....	41
Regolarità edilizia.....	41
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Lotto 5 .....	42
Descrizione .....	42
Completezza documentazione ex art. 567.....	42
Titolarità .....	42
Confini .....	42
Consistenza.....	42
Cronistoria Dati Catastali .....	43
Dati Catastali .....	43
Stato conservativo.....	43
Parti Comuni .....	43
Servitù, censo, livello, usi civici .....	44
Stato di occupazione .....	44
Provenienze Ventennali .....	44
Formalità pregiudizievoli.....	45
Normativa urbanistica .....	46
Regolarità edilizia.....	46
Vincoli od oneri condominiali.....	46
Lotto 6 .....	47
Descrizione .....	47
Completezza documentazione ex art. 567.....	47

Titolarità .....	47
Confini .....	47
Consistenza.....	47
Cronistoria Dati Catastali .....	48
Dati Catastali.....	48
Stato conservativo.....	48
Parti Comuni .....	48
Servitù, censo, livello, usi civici .....	49
Stato di occupazione .....	49
Provenienze Ventennali .....	49
Formalità pregiudizievoli.....	50
Normativa urbanistica .....	51
Regolarità edilizia.....	51
Vincoli od oneri condominiali.....	51
Lotto 7 .....	52
Descrizione .....	52
Completezza documentazione ex art. 567.....	52
Titolarità .....	52
Confini .....	52
Consistenza.....	52
Cronistoria Dati Catastali .....	53
Dati Catastali.....	53
Stato conservativo.....	53
Servitù, censo, livello, usi civici .....	53
Stato di occupazione .....	54
Provenienze Ventennali .....	54
Formalità pregiudizievoli.....	54
Vincoli od oneri condominiali.....	55
Lotto 8 .....	56
Descrizione .....	56
Completezza documentazione ex art. 567.....	56
Titolarità .....	56
Confini .....	56
Consistenza.....	56
Cronistoria Dati Catastali .....	57
Dati Catastali.....	57
Stato conservativo.....	58
Parti Comuni .....	58

Servitù, censo, livello, usi civici .....	58
Stato di occupazione .....	58
Provenienze Ventennali .....	58
Formalità pregiudizievoli.....	59
Vincoli od oneri condominiali.....	60
Stima / Formazione lotti.....	61
<b>Lotto 1</b> .....	61
<b>Lotto 2</b> .....	64
<b>Lotto 3</b> .....	65
<b>Lotto 4</b> .....	66
<b>Lotto 5</b> .....	67
<b>Lotto 6</b> .....	68
<b>Lotto 7</b> .....	69
<b>Lotto 8</b> .....	69
ELENCO ALLEGATI:.....	70

## INCARICO

---

In data 30/05/2024, il sottoscritto Geom. Andrea Collavoli, con studio in Pisa Via Salemi n.2, email collavoli3@gmail.com, PEC andreacollavoli@postecert.it, veniva nominato Esperto ex art.568 c.p.c. nella procedura di Liquidazione Giudiziale n.18/2024 e in data 25/06/2024 accettava l'incarico proposto dal curatore Dr. Alessandro Merenda.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica nn.67/75, piano T-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano T-1
- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola n.145, piano S1-T-1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Calcinaia (PI) - Via Spartaco Lavagnini n.23, piano T
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Calcinaia (PI) - Via Spartaco Lavagnini n.23, piano T
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Calcinaia (PI) - Via Spartaco Lavagnini n.23, piano T
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Calcinaia (PI) - Via Spartaco Lavagnini n.23, piano T
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Calcinaia (PI) - Via Spartaco Lavagnini n.23, piano T
- **Bene N° 9** - Terreni ubicati a Calcinaia (PI) - Via Papa Giovanni XXIII snc
- **Bene N° 10** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola n.361

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica nn.67/75, piano T-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano T-1
- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola n.145, piano S1-T-1

### DESCRIZIONE

---

#### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBIcato A CASCINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA NN.67/75, PIANO T-1**

---

Piena proprietà di un capannone artigianale sito nel Comune di Cascina, via della Repubblica nn.67/75, facente parte di un più ampio fabbricato, di forma a U sviluppato su due piani fuori terra, originariamente adibito alla lavorazione del legno ed alla mostra di mobili, oggi completamente in stato di abbandono ed in pessime condizioni di conservazione. L'immobile è composto da ampi locali per la lavorazione del legno, magazzini, depositi, uffici, rimesse, servizi igienici, cabina elettrica e vano montacarichi.

Vi si accede direttamente dalla via della Repubblica, sia tramite ingresso e vano scale a comune con il bene n.2 (civico n.67), che dal cancello carrabile e relativo portico facente parte del bene n.3 (civico n.69) mediante passo a comune.

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

Il sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi è stato eseguito in data 11 novembre 2024.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A CASCINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO T-1**

---

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Cascina, via della Repubblica n.67 posto al piano primo di un più ampio fabbricato, con accesso direttamente dalla predetta via tramite ingresso e vano scala a comune (con il bene n.1). L'appartamento è composto da lungo corridoio, due bagni, cucina, due ampie terrazze, lavanderia, due ripostigli, portico, sala da pranzo, soggiorno e tre camere.

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

Il sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi è stato eseguito in data 11 novembre 2024.

#### **BENE N° 3 - CAPANNONE UBIcato A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA N.145, PIANO S1-T-1**

---

Piena proprietà di un capannone artigianale sito nel Comune di Cascina, via Tosco Romagnola n.145, facente parte di un più ampio fabbricato, disposto su tre piani, originariamente adibito alla lavorazione del legno ed alla mostra di mobili, oggi completamente in stato di abbandono ed in pessime condizioni di conservazione. L'immobile è composto: al piano terra e primo, collegati tra loro, da tre vani scala, da ampi locali espositivi e servizi igienici; al piano seminterrato (o sotto strada) da magazzini, laboratori, servizi igienici e locali tecnici. Completa la proprietà un resede esclusivo posto nella parte centrale del lotto. Vi si accede sia direttamente dalla via Tosco Romagnola, che dal cancello carrabile posto in via della Repubblica (civico n.69).

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

Il sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi è stato eseguito in data 11 novembre 2024.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBIcato A CASCINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA NN.67/75, PIANO T-1**

---

In data 02.12.2024 si è proceduto ad eseguire una visura ipotecaria ventennale presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa ed acquisire la relazione notarile depositata nell'esecuzione immobiliare n.122/2024; visura eseguita sia sul bene riportando i dati catastali, che direttamente nei confronti della società \*\*\*\*\*, oltre che nell'acquisire una visura storica catastale del bene in oggetto.

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO T-1**

---

In data 02.12.2024 si è proceduto ad eseguire una visura ipotecaria ventennale presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa ed acquisire la relazione notarile depositata nell'esecuzione immobiliare n.122/2024; visura eseguita sia sul bene riportando i dati catastali, che direttamente nei confronti della società \*\*\*\*\*, oltre che nell'acquisire una visura storica catastale del bene in oggetto.

---

**BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA N.145, PIANO S1-T-1**

---

In data 02.12.2024 si è proceduto ad eseguire una visura ipotecaria ventennale presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa ed acquisire la relazione notarile depositata nell'esecuzione immobiliare n.122/2024; visura eseguita sia sul bene riportando i dati catastali, che direttamente nei confronti della società \*\*\*\*\*, oltre che nell'acquisire una visura storica catastale del bene in oggetto.

---

**TITOLARITÀ**

---

---

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA NN.67/75, PIANO T-1**

---

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale appartiene alla seguente società debitrice:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO T-1**

---

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale appartiene alla seguente società debitrice:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

---

**BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA N.145, PIANO S1-T-1**

---

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale appartiene alla seguente società debitrice:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*

Partita IVA: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA NN.67/75, PIANO T-1**

L'immobile confina a nord con il bene n.3 (part.404 sub.4,5 e 6 graffiati tra loro), ad ovest con via Giordano Bruno e con il bene n.2 (part.404 sub.2), ad est con via Copernico, a sud con via della Repubblica e con proprietà \*\*\*\*\* , il tutto salvo se altri.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO T-1**

L'appartamento confina a nord ed est con il bene n. (part.404 sub.1), ad ovest con via Giordano Bruno, a sud con via della Repubblica, il tutto salvo se altri.

### **BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA N.145, PIANO S1-T-1**

L'immobile confina a nord con via Tosco Romagnola, ad ovest con via Giordano Bruno, ad est con via Copernico, a sud con il bene n.1 (part.404 sub.1) e via della Repubblica, il tutto salvo se altri.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA NN.67/75, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali piano terra	1605,00 mq	1720,00 mq	0,8	1376,00 mq	4,40 m	terra
Locali piano primo	1385,00 mq	1430,00 mq	0,80	1144,00 mq	3,00 m	primo
Locali di deposito	100,00 mq	110,00 mq	0,4	44,00 mq	4,40 m	terra
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2564,00 mq</b>		

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	169,00 mq	192,00 mq	1	192,00 mq	3,25 m	primo
Portico e vani accessori	65,00 mq	77,00 mq	0,50	38,50 mq	3,00 m	primo
Terrazzi	120,00 mq	130,00 mq	0,10	13,00 mq	0,00 m	primo
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>243,50 mq</b>		

**BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA N.145, PIANO S1-T-1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Locali piano seminterrato (sotto strada)	1280,00 mq	1296,00 mq	0,5	648,00 mq	4,00 m	seminterrato
Locali piano terra	738,00 mq	775,00 mq	0,7	542,50 mq	3,00 m	terra
Locali piano primo	734,00 mq	775,00 mq	0,7	542,50 mq	3,00 m	primo
Resede	854,00 mq	854,00 mq	0,10	85,40 mq	0,00 m	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1818,40 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA NN.67/75, PIANO T-1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>21/02/2006</b>	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 404, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 9.038,20 Piano T-1
Dal <b>21/02/2006</b> al <b>14/06/2024</b>	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 404, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 9.038,20 Piano T-1

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO T-1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>21/02/2006</b>	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 404, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 233 mq Rendita € 1.378,68 Piano T-1
Dal <b>21/02/2006</b> al <b>14/06/2024</b>	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 404, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 233 mq Rendita € 1.378,68 Piano T-1

**BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA N.145, PIANO S1-T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/02/1992 al 27/02/1999	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 1083 Categoria D1 Graffato 1084 e 1085
Dal 27/02/1999 al 21/02/2006	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 1083 Categoria D8 Rendita € 18.953,97 Graffato 1084 e 1085
Dal 21/02/2006 al 31/08/2009	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 404, Sub. 4 Categoria D8 Rendita € 18.953,97 Graffato 1084 e 1085
Dal 31/08/2009 al 31/08/2009	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 404, Sub. 4 Categoria D8 Rendita € 18.953,97 Graffato al sub.5 e part.1085
Dal 31/08/2009 al 14/06/2024	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 404, Sub. 4 Categoria D8 Rendita € 18.953,97 Graffato sub.5 e 6

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA NN.67/75, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	404	1		D1				9038,20 €	T-1	

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	404	2		A2	4	9,5	233 mq	1378,68 €	T-1	

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

**BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA N.145, PIANO S1-T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	404	4		D8				18.953,97 €	S1-T-1	sub.5 e 6

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA NN.67/75, PIANO T-1**

Il capannone si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, necessita di un importante intervento di ristrutturazione globale. Sono presenti numerose lesioni, anche strutturali, infiltrazioni dalle coperture, ammaloramenti di porzioni di intonaci, distacchi di lastre in cartongesso, ecc.

Sono presenti numerosi materiali di risulta, oltre a rifiuti di carattere speciale (come le coperture in eternit di alcuni locali ad uso magazzino), da smaltire con apposite procedure. Da effettuare altresì un importante bonifica da guano di piccioni.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO T-1**

L'appartamento si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, necessita di un importante intervento di ristrutturazione globale. Sono presenti numerosi materiali di risulta da smaltire con apposita raccolta differenziata. Da effettuare altresì la bonifica da guano di piccioni.

**BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA N.145, PIANO S1-T-1**

Il capannone si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, necessita di un importante intervento di ristrutturazione globale. Sono presenti numerose lesioni, anche strutturali, infiltrazioni dalle coperture, ammaloramenti di porzioni di intonaci, distacchi di lastre in cartongesso, ecc.

Sono presenti numerosi materiali di risulta, oltre a rifiuti di carattere speciale (come le coperture in eternit di alcuni locali ad uso magazzino), da smaltire con apposite procedure. Da effettuare altresì un importante bonifica da guano di piccioni.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA NN.67/75, PIANO T-1**

Fanno parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 c.c., con particolare riferimento all'ingresso e vano scale a comune con il bene n.2.

Al capannone vi si può accedere anche da via della Repubblica, mediante passo a comune, dal cancello carrabile e relativo portico di proprietà del bene n.3 (civico n.69).

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO T-1**

Fanno parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 c.c., con particolare riferimento all'ingresso e vano scale a comune con il bene n.1.

**BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA N.145, PIANO S1-T-1**

Fanno parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 c.c.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA NN.67/75, PIANO T-1**

Non vi sono servitù, censi, livelli e usi civici.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO T-1**

Non vi sono servitù, censi, livelli e usi civici.

**BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA N.145, PIANO S1-T-1**

Non vi sono servitù, censi, livelli e usi civici.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA NN.67/75, PIANO T-1**

L'immobile risulta libero da persone, occupato da diverso materiale di risulta.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO T-1**

L'appartamento risulta libero da persone, occupato da diverso materiale di risulta.

**BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA N.145, PIANO S1-T-1**

L'immobile risulta libero da persone, occupato da diverso materiale di risulta.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA NN.67/75, PIANO T-1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>11/08/1950</b> al <b>09/03/2006</b>	***** nata a ***** proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaello Boni di Cascina	11/08/1950	16965	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>09/03/2006</b> al <b>14/06/2024</b>	***** con sede in ***** proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Atto giudiziario decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Pisa	21/02/2006	429	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	09/03/2006	5313	3117
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Plsa	10/03/2006	592	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data della sentenza di liquidazione giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>11/08/1950</b> al <b>09/03/2006</b>	***** nata a ***** proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaello Boni di Cascina	11/08/1950	16965	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>09/03/2006</b> al <b>16/06/2024</b>	***** con sede in ***** proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Atto giudiziario decreto di trasferimento immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Pisa	21/02/2006	427	

	*****	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	09/03/2006	5312	3116
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pisa	10/03/2006	591	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data della sentenza di liquidazione giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA N.145, PIANO S1-T-1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>21/12/1967</b> al <b>09/03/2006</b>	***** nata a ***** , proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mauro Lemmi di Cascina	21/12/1967	105220	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal <b>09/03/2006</b> al <b>14/06/2024</b>	***** con sede in ***** , proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Atto giudiziario decreto di trasferimento immobili</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Tribunale di Pisa	21/02/2006			431	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria di Pisa	09/03/2006			5314	3118
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pisa	10/03/2006	593	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data della sentenza di liquidazione giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA NN.67/75, PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa aggiornate al 11/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritta a Pisa il 15/07/2006  
Reg. gen. 16275 - Reg. part. 3434  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritta a Pisa il 29/01/2019  
Reg. gen. 1747 - Reg. part. 237  
Quota: 1/1  
Importo: € 950.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritta a Pisa il 23/05/2019  
Reg. gen. 9897 - Reg. part. 1546  
Quota: 1/1  
Importo: € 14.538,22  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritta a Pisa il 13/09/2022  
Reg. gen. 18752 - Reg. part. 3244  
Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale**  
Trascritta a Pisa il 14/06/2024  
Reg. gen. 11791 - Reg. part. 8585  
Quota: 1/1  
A favore di Massa dei creditori della liquidazione giudiziale \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Pisa il 07/08/2024  
Reg. gen. 16189 - Reg. part. 11868  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Per cancellare l'ipoteca volontaria occorrono €. 35,00; per cancellare le ipoteche giudiziali occorrono per ciascuna nota €.94,00 (59,00+35,00) per la tassa ipotecaria e bollo, oltre allo 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione; per cancellare la trascrizione della liquidazione giudiziale e il pignoramento occorrono €.294,00 ciascuno.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO T-1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa aggiornate al 11/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritta a Pisa il 15/07/2006  
Reg. gen. 16275 - Reg. part. 3434  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritta a Pisa il 29/01/2019  
Reg. gen. 1747 - Reg. part. 237  
Quota: 1/1  
Importo: € 950.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritta a Pisa il 23/05/2019  
Reg. gen. 9897 - Reg. part. 1546  
Quota: 1/1  
Importo: € 14.538,22  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritta a Pisa il 13/09/2022  
Reg. gen. 18752 - Reg. part. 3244  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale**  
Trascritta a Pisa il 14/06/2024  
Reg. gen. 11791 - Reg. part. 8585  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Pisa il 07/08/2024  
Reg. gen. 16189 - Reg. part. 11868  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Oneri di cancellazione già quantificati nel bene n.1

## **BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA N.145, PIANO S1-T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa aggiornate al 11/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritta a Pisa il 15/07/2006  
Reg. gen. 16275 - Reg. part. 3434  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*

- Contro \*\*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Riscossione  
 Iscritta a Pisa il 30/08/2018  
 Reg. gen. 15890 - Reg. part. 2848  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 426.325,50  
 A favore di \*\*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura
  - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritta a Pisa il 29/01/2019  
 Reg. gen. 1747 - Reg. part. 237  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 950.000,00  
 A favore di \*\*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura
  - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritta a Pisa il 23/05/2019  
 Reg. gen. 9897 - Reg. part. 1546  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 14.538,22  
 A favore di \*\*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura
  - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritta a Pisa il 13/09/2022  
 Reg. gen. 18752 - Reg. part. 3244  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 1.000.000,00  
 A favore di \*\*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale**  
 Trascritta a Pisa il 14/06/2024  
 Reg. gen. 11791 - Reg. part. 8585  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**  
 Trascritto a Pisa il 07/08/2024  
 Reg. gen. 16189 - Reg. part. 11868  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

## **Oneri di cancellazione**

Oneri di cancellazione già quantificati nel bene n.1

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA NN.67/75, PIANO T-1**

---

L'intero compendio immobiliare (bene 1, 2 e 3) si sviluppa principalmente da nord a sud e precisamente dalla via Tosco Romagnola alla via della Repubblica. Le porzioni immobiliari del complesso che sono prospicienti le vie suddette sono ricomprese nel vigente regolamento urbanistico di Cascina come aree residenziali di completamento B1, mentre la parte centrale del complesso immobiliare è perimetrata e fa parte di una scheda attuativa identificata come IR\_g6.

Le aree residenziali di completamento B1 sono le porzioni di territorio facenti parte degli insediamenti esistenti, costituite da un tessuto urbanistico edilizio consolidato di recente formazione, con destinazione prevalentemente residenziale.

La disciplina delle aree urbanizzate di recente formazione, è finalizzata alla utilizzazione del patrimonio edilizio esistente per soddisfare le esigenze di carattere abitativo nel rispetto degli standard qualitativi e prestazionali contemporanei; tali aree sono soggette alle disposizioni per la tutela del territorio di cui al Capo I del presente Titolo che, in caso di discordanza, prevalgono sulla disciplina del presente articolo e degli articoli 25.1 e 25.2 delle N.T.A. E' possibile altresì eseguire ampliamenti "una tantum" di ciascuna unità immobiliare principale esistente ai sensi dell'art. 15.3, per addizioni volumetriche e pertinenziali, nel limite del 30% della Superficie utile lorda (Sul) esistente e fino ad un massimo di mq.40;

Fatto salvo l'ampliamento una tantum, negli interventi di ampliamento attraverso l'accorpamento di edifici previamente demoliti, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, fermo restando la Superficie utile lorda (Sul) esistente, sono consentiti incrementi di Superficie coperta (Se) e/o Volume (V) nel rispetto dei seguenti parametri, riferiti alla superficie fondiaria di cui all'art. 8:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If): 1,2 mc/mq;
- Rapporto di copertura (Re): 30%;
- Altezza massima (Hmax): ml 8,50.

La scheda IR\_g6, aree di rinnovo urbano, interna all'UTOE 4 di Cascina, pone come obiettivo dell'intervento la riduzione della densità edilizia di un isolato con un elevato rapporto di copertura mediante lo svuotamento della parte interna e recupero di suolo, contemporaneamente alla creazione di spazi a servizi con lo scopo di alleggerire il carico urbanistico dell'intorno.

La modalità di attuazione dell'intervento, è realizzabile tramite un piano attuativo di iniziativa privata, e la scheda attualmente vigente indica la destinazione d'uso del corpo centrale, con destinazione commerciale, direzionale e artigianale.

Sono presenti all'interno della scheda IR\_g6, prescrizioni inerenti alla progettazione del piano attuativo, in riferimento all'indicazione dei parametri urbanistici, dotazioni minime degli spazi, prescrizioni ambientali.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO T-1**

---

VEDASI BENE 1.

### **BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA N.145, PIANO S1-T-1**

---

VEDASI BENE 1.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

## **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA NN.67/75, PIANO T-1**

---

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

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Cascina risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla osta n.469/1962 del 20/04/1963 inerente ai lavori di ampliamento e sopraelevazione di fabbricato industriale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il titolo abilitativo sopra menzionato si rileva la non conformità del bene. Nello specifico si segnala una diversa distribuzione interna dei locali, la mancanza dei servizi igienici riportati nel nulla osta predetto ed una modifica delle aperture perimetrali. Infine, si evidenzia una diversa realizzazione dei volumi posti sul lato di via della Repubblica.

Al fine di regolarizzare le menzionate difformità edilizio-urbanistiche, occorrerà presentare una pratica edilizia per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i., e comunque tale regolarizzazione potrà essere definita dall'eventuale aggiudicatario solo al termine dell'iter concordato con l'ufficio tecnico del Comune di Cascina.

Il costo per la predetta pratica edilizia, comprensiva di oneri e spese tecniche, è quantificato nel paragrafo stima e deprezzamenti.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle opere difformi del bene, considerata la natura dello stesso oggetto di alienazione forzosa, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite il proprio tecnico professionista di fiducia, le evenienze e peculiarità esposte nell'elaborato peritale. Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Cascina, per concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristino dello stato di fatto dei luoghi, monetizzazioni per mancato reperimento degli standard, ecc. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

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

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

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO T-1**

---

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

Considerato che per l'immobile in oggetto non risulta alcuna pratica edilizia visionabile e di conseguenza non esiste una rappresentazione grafica planimetrica attestante lo stato legittimo dello stesso, l'unico elemento grafico di supporto resta la planimetria catastale d'impianto.

Dal confronto tra la planimetria catastale d'impianto e lo stato dei luoghi si è riscontrata una sostanziale corrispondenza.

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

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

#### **BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA N.145, PIANO S1-T-1**

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

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Cascina risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla osta n.469/1962 del 20/04/1963 inerente ai lavori di ampliamento e sopraelevazione di fabbricato industriale;

- Nulla osta con licenza edilizia n.12 del 24/05/1968 per la costruzione di un fabbricato ad uso commerciale; in data 21/04/1972 il Comune ha rilasciato il permesso di agibilità dell'immobile, visto il certificato prevenzione incendi del 1/03/1972 n.25.854, vista la nota delle Prefettura di Pisa n.3162 del 19/11/1971 riguardante l'opera in conglomerato cementizio e vista la relazione dell'ufficiale sanitario e dell'ufficio tecnico;

- Concessione in sanatoria n.1242 rilasciata il 25/07/1992 (domanda n.1207 del 28/03/1986) per la regolarizzazione di "due capannoni adibiti a laboratorio di falegnameria realizzati all'interno del cortile dell'opificio".

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i titoli abilitativi sopra menzionati si rileva la non conformità del bene. Nello specifico si segnala una diversa distribuzione interna dei locali, la mancanza dei servizi igienici riportati nella licenza edilizia n.12 del 24/05/1968 e la realizzazione di due corpi scala di collegamento dei piani.

Al fine di regolarizzare le menzionate difformità edilizio-urbanistiche, occorrerà presentare una pratica edilizia per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i., e comunque tale regolarizzazione potrà essere definita dall'eventuale aggiudicatario solo al termine dell'iter concordato con l'ufficio tecnico del Comune di Cascina. Il costo per la predetta pratica edilizia, comprensiva di oneri e spese tecniche, è quantificato nel paragrafo stima e deprezzamenti.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle opere presenti sull'intero compendio immobiliare, considerata la natura dello stesso oggetto di alienazione forzata, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite il proprio tecnico professionista di fiducia, le evenienze e peculiarità esposte nell'elaborato peritale. Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Cascina, per concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristino dello stato di fatto dei luoghi, monetizzazioni per mancato reperimento degli standard, ecc. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

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

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

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA NN.67/75, PIANO T-1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA N.67, PIANO T-1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASCINA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA N.145, PIANO S1-T-1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Calcinaia (PI) - Via Spartaco Lavagnini n.23, piano T

### DESCRIZIONE

Piena proprietà di un posto auto scoperto sito nel Comune di Calcinaia via Spartaco Lavagnini n.23, posto all'interno di un complesso immobiliare denominato "Residenza Il Centro", composto da due fabbricati di tre piani fuori terra oltre piano seminterrato, garage, resede, spazi di manovra ed altri posti auto scoperti. Il posto auto è ubicato a sud del complesso immobiliare condominiale, e precisamente il terzo contando da sinistra verso destra. Vi si accede dalla via Lavagnini attraverso la viabilità rappresentata dalle part.401 sub.12 e sub.13 di proprietà del Comune di Calcinaia e successivamente dal resede condominiale rappresentato dalle part.401 sub.93 e sub.94. La superficie catastale del posto auto è di mq.12 circa.

Il sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi è stato effettuato in data 18 luglio 2024.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In data 13.11.2024 si è proceduto ad eseguire una visura ipotecaria ventennale presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa, sia sul bene riportando i dati catastali, che direttamente nei confronti della società \*\*\*\*\*, oltre che nell'acquisire una visura storica catastale del bene in oggetto.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale appartiene al seguente debitore:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONFINI

Il posto auto confina a nord con il resede adibito a spazio di manovra identificato dal sub.93 BCNC, ad ovest con proprietà \*\*\*\*\*, ad est con proprietà \*\*\*\*\*, a sud con l'immobile identificato dalla part.461, il tutto salvo se altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>12,00 mq</b>
----------------------------------------------	-----------------

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/08/1985</b> al <b>07/04/2004</b>	***** proprietario per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 401, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 5.314,34 Piano T
Dal <b>07/04/2004</b> al <b>20/07/2006</b>	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 401, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 5.314,34 Piano T
Dal <b>20/07/2006</b> al <b>20/07/2006</b>	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 401, Sub. 11 Categoria F1, Cons. 3290 Piano T
Dal <b>20/07/2006</b> al <b>14/06/2024</b>	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 401, Sub. 66 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 39,66 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	20	401	66		C6	1	12	12 mq	39,66 €	T		

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

## STATO CONSERVATIVO

Il posto auto si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

## PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti su parti, spazi ed impianti comuni del maggior fabbricato, come tali ritenuti dalle vigenti disposizioni in materia di condominio degli edifici, ed in particolare su:

- porzione di resede condominiale rappresentata al C.F. foglio 20, part. 401 sub.93, bene non censibile, comune al subalterno 8 ed ai subalterni compresi dal n.14 al n.92;
- porzione di resede condominiale rappresentata al C.F., foglio 20, part.401 sub.94, bene non censibile, comune ai subalterni compresi dal n.14 al n.92.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù di passo costituita in forza dell'atto ai rogiti Notaio D'Errico del 7/04/2004, Rep.n.20410/Racc.n.4135, registrato a Pontedera il 15/04/2004 al n.107-1V e trascritto a Pisa il 10/04/2004 al n.4573 particolare.

"Le parti espressamente convengono quanto segue: - che la qui costituita servitù potrà essere esercitata con ogni mezzo meccanico sul realizzando passaggio coperto previsto nel Piano di recupero di cui meglio appresso, per una larghezza costante di metri lineari 4 (quattro), nonché, qualora il transito sia interdetto dalla limitazione di altezza di detto passaggio, lungo il confine sud del fondo servente e quindi per l'intero tratto che da via Lavagnini conduce al muro di cinta che separa le due proprietà oggetto della qui costituita servitù, per l'eguale larghezza costante di metri lineari 4 (quattro); - che le spese di manutenzione straordinaria del manto stradale del suddetto passaggio coperto nonché del passaggio posto lungo il confine sud, sui quali potrà essere esercitata detta servitù di passo, saranno stabilite in proporzione ai diritti condominiali che sugli stessi deriveranno a seguito dell'edificazione di nuovo fabbricato come da Piano di Recupero di cui meglio appresso; tuttavia le parti convengono sin d'ora che la quota di partecipazione a dette spese che sarà determinata a carico dei signori \*\*\*\*\* in virtù della qui costituita servitù di passo a favore della suddetta loro proprietà, non dovrà essere complessivamente superiore alla quota millesimale di spettanza dell'unità abitativa più piccola del costruendo edificio; le parti convengono pertanto che la presente clausola dovrà essere riportata in ogni singola vendita delle unità immobiliari che godranno dei diritti condominiali sui passaggi suddetti; - che al fine di meglio poter esercitare il diritto di passo in oggetto, i signori \*\*\*\*\* avranno facoltà di aprire due accessi nel suddetto muro di cinta che separa le due proprietà oggetto della qui costituita servitù rispettivamente sui lati destro e sinistro dell'accesso ad oggi esistente che consente l'ingresso alla loro proprietà, il tutto ad esclusiva propria cura e spese".

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>09/11/1985</b> al <b>10/04/2004</b>	***** nato a ***** proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Galeazzo Martini	14/10/1985	207550	23119
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	09/11/1985	10632	7373
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal <b>10/04/2004</b> al <b>14/06/2024</b>	***** con sede in ***** proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Angelo D'Errico	07/04/2004	20408	4133	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria di Pisa	10/04/2004	7331	4569	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
		Ufficio del Registro di Pontedera	09/04/2004	1008		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi di Pubblicità immobiliare di Pisa aggiornate al 12/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritta a Pisa il 29/01/2019  
Reg. gen. 1747 - Reg. part. 237  
Quota: 1/1  
Importo: € 950.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritta a Pisa il 13/09/2022  
Reg. gen. 18752 - Reg. part. 3244  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale**

Trascritta a Pisa il 14/06/2024

Reg. gen. 11791 - Reg. part. 8585

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Per cancellare le ipoteche giudiziali occorrono per ciascuna nota €94,00 (59,00+35,00) per la tassa ipotecaria e bollo, oltre allo 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione; per cancellare la trascrizione della liquidazione giudiziale occorre €294,00.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Calcinaia, il fabbricato cui fa parte il posto auto in oggetto è ricompreso nell'UTOE 5 "Fornacette", zona B3 Insediamenti recentemente pianificati ed attuati e gli interventi ammessi risultano normati dall'art.45 delle NTA di riferimento.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Calcinaia, per il fabbricato condominiale che ricomprende il posto auto, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. del 30/03/2004 pratica n.61/2004 per demolizione e ricostruzione di fabbricato;
- C.E. n.22 del 21/06/2004, successiva variante finale e contestuale comunicazione di fine lavori del 19/09/2006;
- Attestazione di abitabilità ed agibilità del 19/09/2006.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Il fabbricato condominiale denominato "Residenza Il Centro" che ricomprende i 5 posti auto oggetto della presente relazione è amministrato dallo studio \*\*\*\*\* nella persona della Dr.ssa \*\*\*\*\* con studio in \*\*\*\*\*. Dall'esercizio ordinario 2023-2024 trasmesso al sottoscritto esperto dall'amministratore predetto, risultano i seguenti oneri non pagati:

- per il bilancio consuntivo 2023: saldo a debito € 1.174,19;
- per il bilancio preventivo 2024: debito sin qui maturato € 1.297,83 comprensivo del saldo 2023;
- per il bilancio preventivo per i lavori straordinari, debito sin qui maturato € 1.609,59;

Il totale del debito della società nei confronti del condominio ammonta a € 2.907,42.

Si precisa che resteranno a carico del futuro acquirente gli eventuali oneri non pagati dell'anno in corso e dell'anno precedente del trasferimento del bene, ai sensi dell'art.63 c.4 del disp.att. c.c.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Calcinaia (PI) - Via Spartaco Lavagnini n.23, piano T

### DESCRIZIONE

Piena proprietà di un posto auto scoperto sito nel Comune di Calcinaia via Spartaco Lavagnini n.23, posto all'interno di un complesso immobiliare denominato "Residenza Il Centro", composto da due fabbricati di tre piani fuori terra oltre piano seminterrato, garage, resede, spazi di manovra ed altri posti auto scoperti. Il posto auto è ubicato a sud del complesso immobiliare condominiale, e precisamente il secondo contando da sinistra verso destra. Vi si accede dalla via Lavagnini attraverso la viabilità rappresentata dalle part.401 sub.12 e sub.13 di proprietà del Comune di Calcinaia e successivamente dal resede condominiale rappresentato dalle part.401 sub.93 e sub.94. La superficie catastale del posto auto è di mq.12 circa.

Il sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi è stato effettuato in data 18 luglio 2024.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In data 13.11.2024 si è proceduto ad eseguire una visura ipotecaria ventennale presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa, sia sul bene riportando i dati catastali, che direttamente nei confronti della società \*\*\*\*\*, oltre che nell'eseguire una visura storica catastale del bene in oggetto.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto liquidazione giudiziale appartiene al seguente debitore:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONFINI

Il posto auto confina a nord con il resede adibito a spazio di manovra identificato dal sub.93 BCNC, ad ovest ed est con proprietà \*\*\*\*\*, a sud con l'immobile identificato dalla part.461, il tutto salvo se altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	

**Superficie convenzionale complessiva:** **12,00 mq**

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/08/1985</b> al <b>07/04/2004</b>	***** proprietario per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 401, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 5.314,34 Piano T
Dal <b>07/04/2004</b> al <b>20/07/2006</b>	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 401, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 5.314,34 Piano T
Dal <b>20/07/2006</b> al <b>20/07/2006</b>	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 401, Sub. 11 Categoria F1, Cons. 3290 Piano T
Dal <b>20/07/2006</b> al <b>14/06/2024</b>	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 401, Sub. 67 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 39,66 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	401	67		C6	1	12	12 mq	39,66 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

## STATO CONSERVATIVO

Il posto auto si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

## PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti su parti, spazi ed impianti comuni del maggior fabbricato, come tali ritenuti dalle vigenti disposizioni in materia di condominio degli edifici, ed in particolare

SU:

- porzione di resede condominiale rappresentata al C.F. foglio 20, part. 401 sub.93, bene non censibile, comune al subalterno 8 ed ai subalterni compresi dal n.14 al n.92;
- porzione di resede condominiale rappresentata al C.F., foglio 20, part.401 sub.94, bene non censibile, comune ai subalterni compresi dal n.14 al n.92.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù di passo costituita in forza dell'atto ai rogiti Notaio D'Errico del 7/04/2004, Rep.n.20410/Racc.n.4135, registrato a Pontedera il 15/04/2004 al n.107-1V e trascritto a Pisa il 10/04/2004 al n.4573 particolare.

"Le parti espressamente convengono quanto segue: - che la qui costituita servitù potrà essere esercitata con ogni mezzo meccanico sul realizzando passaggio coperto previsto nel Piano di recupero di cui meglio appresso, per una larghezza costante di metri lineari 4 (quattro), nonché, qualora il transito sia interdetto dalla limitazione di altezza di detto passaggio, lungo il confine sud del fondo servente e quindi per l'intero tratto che da via Lavagnini conduce al muro di cinta che separa le due proprietà oggetto della qui costituita servitù, per l'eguale larghezza costante di metri lineari 4 (quattro); - che le spese di manutenzione straordinaria del manto stradale del suddetto passaggio coperto nonché del passaggio posto lungo il confine sud, sui quali potrà essere esercitata detta servitù di passo, saranno stabilite in proporzione ai diritti condominiali che sugli stessi deriveranno a seguito dell'edificazione di nuovo fabbricato come da Piano di Recupero di cui meglio appresso; tuttavia le parti convengono sin d'ora che la quota di partecipazione a dette spese che sarà determinata a carico dei signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* in virtù della qui costituita servitù di passo a favore della suddetta loro proprietà, non dovrà essere complessivamente superiore alla quota millesimale di spettanza dell'unità abitativa più piccola del costruendo edificio; le parti convengono pertanto che la presente clausola dovrà essere riportata in ogni singola vendita delle unità immobiliari che godranno dei diritti condominiali sui passaggi suddetti; - che al fine di meglio poter esercitare il diritto di passo in oggetto, i signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* avranno facoltà di aprire due accessi nel suddetto muro di cinta che separa le due proprietà oggetto della qui costituita servitù rispettivamente sui lati destro e sinistro dell'accesso ad oggi esistente che consente l'ingresso alla loro proprietà, il tutto ad esclusiva propria cura e spese".

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>09/11/1985</b> al <b>10/04/2004</b>	***** nato a Pontedera (PI) l'11/04/1938 proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: CHRGRG38D11G843V	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Galeazzo Martini	14/10/1985	207550	23119
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	09/11/1985	10632	7373
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal <b>10/04/2004</b> al <b>14/06/2024</b>	***** con sede in Pontedera (PI) proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Angelo D'Errico	07/04/2004	20408	4133
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	10/04/2004	7331	4569
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pontedera	09/04/2004	1008	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi di Pubblicità immobiliare di Pisa aggiornate al 13/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritta a Pisa il 29/01/2019  
Reg. gen. 1747 - Reg. part. 237  
Quota: 1/1  
Importo: € 950.000,00  
A favore di Banca CR Firenze spa  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritta a Pisa il 13/09/2022  
Reg. gen. 18752 - Reg. part. 3244  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale**

Trascritta a Pisa il 14/06/2024

Reg. gen. 11791 - Reg. part. 8585

Quota: 1/1

A favore di Massa dei creditori della liquidazione giudiziale di Sinesviluppo s.r.l., Sineinvestimenti s.r.l., \*\*\*\*\* e Immobiliare G.A. s.r.l.

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## Oneri di cancellazione

Per cancellare le ipoteche giudiziali occorrono per ciascuna nota €94,00 (59,00+35,00) per la tassa ipotecaria e bollo, oltre allo 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione; per cancellare la trascrizione della liquidazione giudiziale occorre €294,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Calcinaia, il fabbricato cui fa parte il posto auto in oggetto è ricompreso nell'UTOE 5 "Fornacette", zona B3 Insediamenti recentemente pianificati ed attuati e gli interventi ammessi risultano normati dall'art.45 delle NTA di riferimento.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Calcinaia, per il fabbricato condominiale che ricomprende il posto auto, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. del 30/03/2004 pratica n.61/2004 per demolizione e ricostruzione di fabbricato;
- C.E. n.22 del 21/06/2004, successiva variante finale e contestuale comunicazione di fine lavori del 19/09/2006;
- Attestazione di abitabilità ed agibilità del 19/09/2006.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il fabbricato condominiale denominato "Residenza Il Centro" che ricomprende i 5 posti auto oggetto della presente relazione è amministrato dallo studio Gesticond nella persona della Dr.ssa Sarah Gatto con studio in Cascina via Buozzi n.19.

Dall'esercizio ordinario 2023-2024 trasmesso al sottoscritto esperto dall'amministratore predetto, risultano i seguenti oneri non pagati:

- per il bilancio consuntivo 2023: saldo a debito € 1.174,19;
- per il bilancio preventivo 2024: debito sin qui maturato € 1.297,83 comprensivo del saldo 2023;
- per il bilancio preventivo per i lavori straordinari, debito sin qui maturato € 1.609,59;

Il totale del debito della società nei confronti del condominio ammonta a € 2.907,42.

Si precisa che resteranno a carico del futuro acquirente gli eventuali oneri non pagati dell'anno in corso e

dell'anno precedente del trasferimento del bene, ai sensi dell'art.63 c.4 del disp.att. c.c.

## LOTTO 4

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Calcinaia (PI) - Via Spartaco Lavagnini n.23, piano T

### DESCRIZIONE

Piena proprietà di un posto auto scoperto sito nel Comune di Calcinaia via Spartaco Lavagnini n.23, posto all'interno di un complesso immobiliare denominato "Residenza Il Centro", composto da due fabbricati di tre piani fuori terra oltre piano seminterrato, garage, resede, spazi di manovra ed altri posti auto scoperti. Il posto auto è ubicato a sud del complesso immobiliare condominiale, e precisamente il primo contando da sinistra verso destra. Vi si accede dalla via Lavagnini attraverso la viabilità rappresentata dalle part.401 sub.12 e sub.13 di proprietà del Comune di Calcinaia e successivamente dal resede condominiale rappresentato dalle part.401 sub.93 e sub.94. La superficie catastale del posto auto è di mq.12 circa, la superficie commerciale è di mq.15 circa.

Il sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi è stato effettuato in data 18 luglio 2024.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In data 13.11.2024 si è proceduto ad eseguire una visura ipotecaria ventennale presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa, sia sul bene riportando i dati catastali, che direttamente nei confronti della società \*\*\*\*\*, oltre che nell'eseguire una visura storica catastale del bene in oggetto.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale appartiene alla seguente società debitrice:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
56025 - Pontedera (PI)

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONFINI

Il posto auto confina a nord con il resede adibito a spazio di manovra identificato dal sub.93 BCNC, ad ovest con la part.812, ad est con proprietà \*\*\*\*\*, a sud con l'immobile identificato dalla part.461, il tutto salvo se altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	0,00 m	

Superficie convenzionale complessiva: 15,00 mq

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1985 al 07/04/2004	***** proprietario per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 401, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 5.314,34 Piano T
Dal 07/04/2004 al 20/07/2006	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 401, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 5.314,34 Piano T
Dal 20/07/2006 al 20/07/2006	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 401, Sub. 11 Categoria F1, Cons. 3290 Piano T
Dal 20/07/2006 al 14/06/2024	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 401, Sub. 68 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 39,66 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	401	68		C6	1	12	12 mq	39,66 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

## STATO CONSERVATIVO

Il posto auto si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

## PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti su parti, spazi ed impianti comuni del maggior fabbricato, come tali ritenuti dalle vigenti disposizioni in materia di condominio degli edifici, ed in particolare

SU:

- porzione di resede condominiale rappresentata al C.F. foglio 20, part. 401 sub.93, bene non censibile, comune al subalterno 8 ed ai subalterni compresi dal n.14 al n.92;
- porzione di resede condominiale rappresentata al C.F., foglio 20, part.401 sub.94, bene non censibile, comune ai subalterni compresi dal n.14 al n.92.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù di passo costituita in forza dell'atto ai rogiti Notaio D'Errico del 7/04/2004, Rep.n.20410/Racc.n.4135, registrato a Pontedera il 15/04/2004 al n.107-1V e trascritto a Pisa il 10/04/2004 al n.4573 particolare.

"Le parti espressamente convengono quanto segue: - che la qui costituita servitù potrà essere esercitata con ogni mezzo meccanico sul realizzando passaggio coperto previsto nel Piano di recupero di cui meglio appresso, per una larghezza costante di metri lineari 4 (quattro), nonché, qualora il transito sia interdetto dalla limitazione di altezza di detto passaggio, lungo il confine sud del fondo servente e quindi per l'intero tratto che da via Lavagnini conduce al muro di cinta che separa le due proprietà oggetto della qui costituita servitù, per l'eguale larghezza costante di metri lineari 4 (quattro); - che le spese di manutenzione straordinaria del manto stradale del suddetto passaggio coperto nonché del passaggio posto lungo il confine sud, sui quali potrà essere esercitata detta servitù di passo, saranno stabilite in proporzione ai diritti condominiali che sugli stessi deriveranno a seguito dell'edificazione di nuovo fabbricato come da Piano di Recupero di cui meglio appresso; tuttavia le parti convengono sin d'ora che la quota di partecipazione a dette spese che sarà determinata a carico dei signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* in virtù della qui costituita servitù di passo a favore della suddetta loro proprietà, non dovrà essere complessivamente superiore alla quota millesimale di spettanza dell'unità abitativa più piccola del costruendo edificio; le parti convengono pertanto che la presente clausola dovrà essere riportata in ogni singola vendita delle unità immobiliari che godranno dei diritti condominiali sui passaggi suddetti; - che al fine di meglio poter esercitare il diritto di passo in oggetto, i signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* avranno facoltà di aprire due accessi nel suddetto muro di cinta che separa le due proprietà oggetto della qui costituita servitù rispettivamente sui lati destro e sinistro dell'accesso ad oggi esistente che consente l'ingresso alla loro proprietà, il tutto ad esclusiva propria cura e spese".

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>09/11/1985</b> al <b>10/04/2004</b>	***** nato a ***** proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Galeazzo Martini	14/10/1985	207550	23119
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	09/11/1985	10632	7373
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal <b>10/04/2004</b> al <b>14/06/2024</b>	***** con sede in ***** proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Angelo D'Errico	07/04/2004	20408	4133
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	10/04/2004	7331	4569
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pontedera	09/04/2004	1008	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi di Pubblicità immobiliare di Pisa aggiornate al 13/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritta a Pisa il 29/01/2019  
Reg. gen. 1747 - Reg. part. 237  
Quota: 1/1  
Importo: € 950.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritta a Pisa il 13/09/2022  
Reg. gen. 18752 - Reg. part. 3244  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale**

Trascritta a Pisa il 14/06/2024

Reg. gen. 11791 - Reg. part. 8585

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## Oneri di cancellazione

Per cancellare le ipoteche giudiziali occorrono per ciascuna nota €.94,00 (59,00+35,00) per la tassa ipotecaria e bollo, oltre allo 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione; per cancellare la trascrizione della liquidazione giudiziale occorre €.294,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Calcinaia, il fabbricato cui fa parte il posto auto in oggetto è ricompreso nell'UTOE 5 "Fornacette", zona B3 Insediamenti recentemente pianificati ed attuati e gli interventi ammessi risultano normati dall'art.45 delle NTA di riferimento.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Calcinaia, per il fabbricato condominiale che ricomprende il posto auto, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. del 30/03/2004 pratica n.61/2004 per demolizione e ricostruzione di fabbricato;
- C.E. n.22 del 21/06/2004, successiva variante finale e contestuale comunicazione di fine lavori del 19/09/2006;
- Attestazione di abitabilità ed agibilità del 19/09/2006.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il fabbricato condominiale denominato "Residenza Il Centro" che ricomprende i 5 posti auto oggetto della presente relazione è amministrato dallo studio \*\*\*\*\* nella persona della Dr.ssa \*\*\*\*\* con studio in \*\*\*\*\* Dall'esercizio ordinario 2023-2024 trasmesso al sottoscritto esperto dall'amministratore predetto, risultano i seguenti oneri non pagati:

- per il bilancio consuntivo 2023: saldo a debito € 1.174,19;
- per il bilancio preventivo 2024: debito sin qui maturato € 1.297,83 comprensivo del saldo 2023;
- per il bilancio preventivo per i lavori straordinari, debito sin qui maturato € 1.609,59;

Il totale del debito della società nei confronti del condominio ammonta a € 2.907,42.

Si precisa che resteranno a carico del futuro acquirente gli eventuali oneri non pagati dell'anno in corso e dell'anno precedente del trasferimento del bene, ai sensi dell'art.63 c.4 del disp.att. c.c.

## LOTTO 5

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Calcinaia (PI) - Via Spartaco Lavagnini n.23, piano T

### DESCRIZIONE

Piena proprietà di un posto auto scoperto sito nel Comune di Calcinaia via Spartaco Lavagnini n.23, posto all'interno di un complesso immobiliare denominato "Residenza Il Centro", composto da due fabbricati di tre piani fuori terra oltre piano seminterrato, garage, resede, spazi di manovra ed altri posti auto scoperti. Il posto auto è ubicato a nord del complesso immobiliare condominiale, e precisamente il secondo contando da sinistra verso destra. Vi si accede dalla via Lavagnini attraverso la viabilità rappresentata dalle part.401 sub.12 e sub.13 di proprietà del Comune di Calcinaia e successivamente dal resede condominiale rappresentato dalle part.401 sub.93 e sub.94. La superficie catastale del posto auto è di mq.12 circa.

Il sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi è stato effettuato in data 18 luglio 2024.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In data 13.11.2024 si è proceduto ad eseguire una visura ipotecaria ventennale presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa, sia sul bene riportando i dati catastali, che direttamente nei confronti della società \*\*\*\*\*, oltre che nell'eseguire una visura storica catastale del bene in oggetto.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale appartiene alla seguente società debitrice:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONFINI

Il posto auto confina a nord con l'immobile identificato dalla part.428, a sud con il resede adibito a spazio di manovra identificato dal sub.93 BCNC, ad ovest con proprietà \*\*\*\*\*, ad est con proprietà \*\*\*\*\*, il tutto salvo se altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	

**Superficie convenzionale complessiva: 12,00 mq**

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/08/1985</b> al <b>07/04/2004</b>	***** proprietario per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 401, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 5.314,34 Piano T
Dal <b>07/04/2004</b> al <b>20/07/2006</b>	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 401, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 5.314,34 Piano T
Dal <b>20/07/2006</b> al <b>20/07/2006</b>	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 401, Sub. 11 Categoria F1, Cons. 3290 Piano T
Dal <b>20/07/2006</b> al <b>14/06/2024</b>	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 401, Sub. 73 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 39,66 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	401	73		C6	1	12	12 mq	39,66 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

## STATO CONSERVATIVO

Il posto auto si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

## PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti su parti, spazi ed impianti comuni del maggior fabbricato, come tali ritenuti dalle vigenti disposizioni in materia di condominio degli edifici, ed in particolare

SU:

- porzione di resede condominiale rappresentata al C.F. foglio 20, part. 401 sub.93, bene non censibile, comune al subalterno 8 ed ai subalterni compresi dal n.14 al n.92;
- porzione di resede condominiale rappresentata al C.F., foglio 20, part.401 sub.94, bene non censibile, comune ai subalterni compresi dal n.14 al n.92.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù di passo costituita in forza dell'atto ai rogiti Notaio D'Errico del 7/04/2004, Rep.n.20410/Racc.n.4135, registrato a Pontedera il 15/04/2004 al n.107-1V e trascritto a Pisa il 10/04/2004 al n.4573 particolare.

"Le parti espressamente convengono quanto segue: - che la qui costituita servitù potrà essere esercitata con ogni mezzo meccanico sul realizzando passaggio coperto previsto nel Piano di recupero di cui meglio appresso, per una larghezza costante di metri lineari 4 (quattro), nonché, qualora il transito sia interdetto dalla limitazione di altezza di detto passaggio, lungo il confine sud del fondo servente e quindi per l'intero tratto che da via Lavagnini conduce al muro di cinta che separa le due proprietà oggetto della qui costituita servitù, per l'eguale larghezza costante di metri lineari 4 (quattro); - che le spese di manutenzione straordinaria del manto stradale del suddetto passaggio coperto nonché del passaggio posto lungo il confine sud, sui quali potrà essere esercitata detta servitù di passo, saranno stabilite in proporzione ai diritti condominiali che sugli stessi deriveranno a seguito dell'edificazione di nuovo fabbricato come da Piano di Recupero di cui meglio appresso; tuttavia le parti convengono sin d'ora che la quota di partecipazione a dette spese che sarà determinata a carico dei signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* in virtù della qui costituita servitù di passo a favore della suddetta loro proprietà, non dovrà essere complessivamente superiore alla quota millesimale di spettanza dell'unità abitativa più piccola del costruendo edificio; le parti convengono pertanto che la presente clausola dovrà essere riportata in ogni singola vendita delle unità immobiliari che godranno dei diritti condominiali sui passaggi suddetti; - che al fine di meglio poter esercitare il diritto di passo in oggetto, i signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* avranno facoltà di aprire due accessi nel suddetto muro di cinta che separa le due proprietà oggetto della qui costituita servitù rispettivamente sui lati destro e sinistro dell'accesso ad oggi esistente che consente l'ingresso alla loro proprietà, il tutto ad esclusiva propria cura e spese".

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>09/11/1985</b> al <b>10/04/2004</b>	***** nato a ***** proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Galeazzo Martini	14/10/1985	207550	23119
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	09/11/1985	10632	7373
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal <b>10/04/2004</b> al <b>14/06/2024</b>	***** con sede in ***** proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Angelo D'Errico	07/04/2004	20408	4133
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	10/04/2004	7331	4569
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pontedera	09/04/2004	1008	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi di Pubblicità immobiliare di Pisa aggiornate al 12/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritta a Pisa il 29/01/2019  
Reg. gen. 1747 - Reg. part. 237  
Quota: 1/1  
Importo: € 950.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritta a Pisa il 13/09/2022  
Reg. gen. 18752 - Reg. part. 3244  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale**

Trascritta a Pisa il 14/06/2024

Reg. gen. 11791 - Reg. part. 8585

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## Oneri di cancellazione

Per cancellare le ipoteche giudiziali occorrono per ciascuna nota €94,00 (59,00+35,00) per la tassa ipotecaria e bollo, oltre allo 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione; per cancellare la trascrizione della liquidazione giudiziale occorre €294,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Calcinaia, il fabbricato cui fa parte il posto auto in oggetto è ricompreso nell'UTOE 5 "Fornacette", zona B3 Insediamenti recentemente pianificati ed attuati e gli interventi ammessi risultano normati dall'art.45 delle NTA di riferimento.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Calcinaia, per il fabbricato condominiale che ricomprende il posto auto, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. del 30/03/2004 pratica n.61/2004 per demolizione e ricostruzione di fabbricato;
- C.E. n.22 del 21/06/2004, successiva variante finale e contestuale comunicazione di fine lavori del 19/09/2006;
- Attestazione di abitabilità ed agibilità del 19/09/2006.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il fabbricato condominiale denominato "Residenza Il Centro" che ricomprende i 5 posti auto oggetto della presente relazione è amministrato dallo studio \*\*\*\*\* nella persona della Dr.ssa \*\*\*\*\* con studio in Cascina \*\*\*\*\*

Dall'esercizio ordinario 2023-2024 trasmesso al sottoscritto esperto dall'amministratore predetto, risultano i seguenti oneri complessivi non pagati:

- per il bilancio consuntivo 2023: saldo a debito € 1.174,19;
- per il bilancio preventivo 2024: debito sin qui maturato € 1.297,83 comprensivo del saldo 2023;
- per il bilancio preventivo per i lavori straordinari, debito sin qui maturato € 1.609,59;

Il totale del debito della società nei confronti del condominio ammonta a € 2.907,42.

Si precisa che resteranno a carico del futuro acquirente gli eventuali oneri non pagati dell'anno in corso e dell'anno precedente del trasferimento del bene, ai sensi dell'art.63 c.4 del disp.att. c.c.

## LOTTO 6

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Calcinaia (PI) - Via Spartaco Lavagnini n.23, piano T

### DESCRIZIONE

Piena proprietà di un posto auto scoperto sito nel Comune di Calcinaia via Spartaco Lavagnini n.23, posto all'interno di un complesso immobiliare denominato "Residenza Il Centro", composto da due fabbricati di tre piani fuori terra oltre piano seminterrato, garage, resede, spazi di manovra ed altri posti auto scoperti. Il posto auto è ubicato a nord del complesso immobiliare condominiale, e precisamente il terzo contando da sinistra verso destra. Vi si accede dalla via Lavagnini attraverso la viabilità rappresentata dalle part.401 sub.12 e sub.13 di proprietà del Comune di Calcinaia e successivamente dal resede condominiale rappresentato dalle part.401 sub.93 e sub.94. La superficie catastale del posto auto è di mq.12 circa.

Il sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi è stato effettuato in data 18 luglio 2024.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In data 13.11.2024 si è proceduto ad eseguire una visura ipotecaria ventennale presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa, sia sul bene riportando i dati catastali, che direttamente nei confronti della società \*\*\*\*\*, oltre che nell'eseguire una visura storica catastale del bene in oggetto.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale appartiene alla seguente società debitrice:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONFINI

Il posto auto confina a nord con l'immobile identificato dalla part.428, a sud con il resede adibito a spazio di manovra identificato dal sub.93 BCNC, ad ovest con proprietà \*\*\*\*\*, ad est con proprietà \*\*\*\*\*, il tutto salvo se altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	

Superficie convenzionale complessiva: 12,00 mq

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1985 al 07/04/2004	***** proprietario per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 401, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 5.314,34 Piano T
Dal 07/04/2004 al 20/07/2006	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 401, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 5.314,34 Piano T
Dal 20/07/2006 al 20/07/2006	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 401, Sub. 11 Categoria F1, Cons. 3290 Piano T
Dal 20/07/2006 al 14/06/2024	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 401, Sub. 74 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 39,66 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	401	74		C6	1	12	12 mq	39,66 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

## STATO CONSERVATIVO

Il posto auto si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

## PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti su parti, spazi ed impianti comuni del maggior fabbricato, come tali ritenuti dalle vigenti disposizioni in materia di condominio degli edifici, ed in particolare

SU:

- porzione di resede condominiale rappresentata al C.F. foglio 20, part. 401 sub.93, bene non censibile, comune al subalterno 8 ed ai subalterni compresi dal n.14 al n.92;
- porzione di resede condominiale rappresentata al C.F., foglio 20, part.401 sub.94, bene non censibile, comune ai subalterni compresi dal n.14 al n.92.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù di passo costituita in forza dell'atto ai rogiti Notaio D'Errico del 7/04/2004, Rep.n.20410/Racc.n.4135, registrato a Pontedera il 15/04/2004 al n.107-1V e trascritto a Pisa il 10/04/2004 al n.4573 particolare.

"Le parti espressamente convengono quanto segue: - che la qui costituita servitù potrà essere esercitata con ogni mezzo meccanico sul realizzando passaggio coperto previsto nel Piano di recupero di cui meglio appresso, per una larghezza costante di metri lineari 4 (quattro), nonché, qualora il transito sia interdetto dalla limitazione di altezza di detto passaggio, lungo il confine sud del fondo servente e quindi per l'intero tratto che da via Lavagnini conduce al muro di cinta che separa le due proprietà oggetto della qui costituita servitù, per l'eguale larghezza costante di metri lineari 4 (quattro); - che le spese di manutenzione straordinaria del manto stradale del suddetto passaggio coperto nonché del passaggio posto lungo il confine sud, sui quali potrà essere esercitata detta servitù di passo, saranno stabilite in proporzione ai diritti condominiali che sugli stessi deriveranno a seguito dell'edificazione di nuovo fabbricato come da Piano di Recupero di cui meglio appresso; tuttavia le parti convengono sin d'ora che la quota di partecipazione a dette spese che sarà determinata a carico dei signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* in virtù della qui costituita servitù di passo a favore della suddetta loro proprietà, non dovrà essere complessivamente superiore alla quota millesimale di spettanza dell'unità abitativa più piccola del costruendo edificio; le parti convengono pertanto che la presente clausola dovrà essere riportata in ogni singola vendita delle unità immobiliari che godranno dei diritti condominiali sui passaggi suddetti; - che al fine di meglio poter esercitare il diritto di passo in oggetto, i signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* avranno facoltà di aprire due accessi nel suddetto muro di cinta che separa le due proprietà oggetto della qui costituita servitù rispettivamente sui lati destro e sinistro dell'accesso ad oggi esistente che consente l'ingresso alla loro proprietà, il tutto ad esclusiva propria cura e spese".

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>09/11/1985</b> al <b>10/04/2004</b>	***** nato a ***** proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Galeazzo Martini	14/10/1985	207550	23119
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	09/11/1985	10632	7373
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal <b>10/04/2004</b> al <b>14/06/2024</b>	***** con sede in ***** proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Angelo D'Errico	07/04/2004	20408	4133
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	10/04/2004	7331	4569
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pontedera	09/04/2004	1008	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi di Pubblicità immobiliare di Pisa aggiornate al 12/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritta a Pisa il 29/01/2019  
Reg. gen. 1747 - Reg. part. 237  
Quota: 1/1  
Importo: € 950.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritta a Pisa il 13/09/2022  
Reg. gen. 18752 - Reg. part. 3244  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale**

Trascritta a Pisa il 14/06/2024

Reg. gen. 11791 - Reg. part. 8585

Quota: 1/1

A favore di, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### ***Oneri di cancellazione***

Per cancellare le ipoteche giudiziali occorrono per ciascuna nota €94,00 (59,00+35,00) per la tassa ipotecaria e bollo, oltre allo 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione; per cancellare la trascrizione della liquidazione giudiziale occorre €294,00.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Calcinaia, il fabbricato cui fa parte il posto auto in oggetto è ricompreso nell'UTOE 5 "Fornacette", zona B3 Insediamenti recentemente pianificati ed attuati e gli interventi ammessi risultano normati dall'art.45 delle NTA di riferimento.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Calcinaia, per il fabbricato condominiale che ricomprende il posto auto, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. del 30/03/2004 pratica n.61/2004 per demolizione e ricostruzione di fabbricato;

- C.E. n.22 del 21/06/2004, successiva variante finale e contestuale comunicazione di fine lavori del 19/09/2006;

- Attestazione di abitabilità ed agibilità del 19/09/2006.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Il fabbricato condominiale denominato "Residenza Il Centro" che ricomprende i 5 posti auto oggetto della presente relazione è amministrato dallo studio \*\*\*\*\* nella persona della Dr.ssa \*\*\*\*\* con studio in \*\*\*\*\*.

Dall'esercizio ordinario 2023-2024 trasmesso al sottoscritto esperto dall'amministratore predetto, risultano i seguenti oneri complessivi non pagati:

- per il bilancio consuntivo 2023: saldo a debito € 1.174,19;

- per il bilancio preventivo 2024: debito sin qui maturato € 1.297,83 comprensivo del saldo 2023;

- per il bilancio preventivo per i lavori straordinari, debito sin qui maturato € 1.609,59;

Il totale del debito della società nei confronti del condominio ammonta a € 2.907,42.

Si precisa che resteranno a carico del futuro acquirente gli eventuali oneri non pagati dell'anno in corso e dell'anno precedente del trasferimento del bene, ai sensi dell'art.63 c.4 del disp.att. c.c.

## LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreni ubicati a Calcinaia (PI) - Via Papa Giovanni XXIII snc

### DESCRIZIONE

La quota di comproprietà pari a 253/1000 di alcune particelle di terreno, non agricolo né edificabile in concreto, in quanto destinate a viabilità privata di accesso ad alcuni fabbricati condominiali, site nel Comune di Calcinaia, via Papa Giovanni XXIII, costituenti un unico corpo, con accesso dalla predetta via e della superficie catastale complessiva di mq.700.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In data 13.11.2024 si è proceduto ad eseguire una visura ipotecaria ventennale presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa, sia sui beni riportando i dati catastali, che direttamente nei confronti della società \*\*\*\*\*, oltre che nell'eseguire una visura storica catastale dei beni in oggetto.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale appartiene alla seguente società debitrice:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 253/1000)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 253/1000)

### CONFINI

I terreni nel loro insieme confinano a nord con la part.509, ad ovest con le part.ile 508 e 515, ad est con via Papa Giovanni XXIII, a sud con le part.ile 510 e 412, il tutto salvo se altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno part.386	145,00 mq	145,00 mq	1	145,00 mq	0,00 m	
Terreno part.388	25,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	0,00 m	
Terreno part.389	40,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	0,00 m	
Terreno part.393	315,00 mq	315,00 mq	1	315,00 mq	0,00 m	

Terreno part.396	75,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	0,00 m	
Terreno part.397	60,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	0,00 m	
Terreno part.400	3,00 mq	3,00 mq	1	3,00 mq	0,00 m	
Terreno part.401	35,00 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	0,00 m	
Terreno part.403	2,00 mq	2,00 mq	1	2,00 mq	0,00 m	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>700,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Le particelle 386, 388, 389, 393, 396, 397, 400, 401 e 403 del foglio 16, derivano dalle part.107, 108, 109, 166, 223, 269 per frazionamento del 11/01/1999 in atti dal 11/01/1999 (n.38.6/1999).

## 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
16	386				Seminativo arborato	1	145 mq	0,92 €	0,64 €	
16	388				Seminativo arborato	1	25 mq	0,16 €	0,11 €	
16	389				Area rurale		40 mq			
16	393				Seminativo arborato	1	315 mq	1,99 €	1,38 €	
16	396				Seminativo arborato	1	75 mq	0,47 €	0,33 €	
16	397				Seminativo arborato	1	60 mq	0,38 €	0,26 €	
16	400				Seminativo arborato	1	3 mq	0,02 €	0,01 €	
16	401				Area rurale		35 mq			
16	403				Area rurale		2 mq			

## STATO CONSERVATIVO

I terreni sono in buono stato di conservazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di provenienza ai rogiti Notaio Dell'Antico del 20/07/1999 rep.49469 si rileva la seguente servitù: "le parti venditrici danno altresì atto che alla parte acquirente che su porzione della strada privata interna, distinta dai mappali 386, 389, 396, 403, porzione colorata in celeste nell'allegato, esiste una servitù di passo a favore di terzi; prende atto la parte acquirente che da detta porzione di strada potrà essere consentito dai venditori o loro aventi causa l'accesso anche ai terreni confinanti con il comparto".

## STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni risultano liberi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1999 al 14/06/2024	***** con sede in ***** proprietaria per la quota di 253/1000 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giulio Dell'Antico	20/07/1999	49469	6641
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	28/07/1999		8500-8501-8502
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pontedera	27/07/1999	1720	

Per quanto riguarda i terreni oggetto di liquidazione giudiziale:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa aggiornate al 13/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale**  
Trascritta a Pisa il 14/06/2024  
Reg. gen. 11791 - Reg. part. 8585  
Quota: 253/1000

A favore di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

***Oneri di cancellazione***

Per cancellare la trascrizione della liquidazione giudiziale occorrono € 294,00.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 8

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 10** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola n.361

### DESCRIZIONE

Piena proprietà di un'area urbana sita nel Comune di Cascina, via Tosco Romagnola n.361, posta all'interno di un più ampio complesso residenziale, adibita a resede di uso pubblico; lastricata in asfalto come l'area comune che la circonda. Vi si accede dalla predetta via tramite resede condominiale identificato catastalmente dal sub.66 della part.261 del foglio 14 (BCNC). La superficie catastale è di mq.10.

Sull'area in questione, nella porzione est che confina con il mappale 1544, insiste una pianta ad alto fusto. Dalle dimensioni e dalla morfologia dell'area si rileva la non idoneità alla sosta delle auto.

Il sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi è stato effettuato in data 26 novembre 2024.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In data 18.11.2024 si è proceduto ad eseguire una visura ipotecaria ventennale presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa, sia sul bene riportando i dati catastali, che direttamente nei confronti della società \*\*\*\*\*, oltre che nell'eseguire una visura storica catastale del bene in oggetto.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale appartiene alla seguente società debitrice:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONFINI

L'area urbana confina a nord ed ovest con resede condominiale (part.261 sub.66 BCNC), a est con il fabbricato condominiale identificato dalla part.1544, a sud con proprietà \*\*\*\*\*, il tutto salvo se altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	10,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	0,00 m	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 28/06/2005	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 261, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 13 Rendita € 1.886,62 Piano T-1-2
Dal 01/01/1994 al 28/06/2005	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 261, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 46 Rendita € 97,40 Piano T
Dal 28/06/2005 al 08/11/2006	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 261, Sub. 13 Categoria F1, Cons. 2000 Piano T
Dal 08/11/2006 al 11/01/2010	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 261, Sub. 15 Categoria F1, Cons. 5885 Piano T
Dal 11/01/2010 al 12/01/2010	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 261, Sub. 65 Categoria F1, Cons. 50 Piano T
Dal 12/01/2010 al 17/05/2016	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 261, Sub. 65 Categoria F1, Cons. 50 Piano T
Dal 17/05/2016 al 14/06/2024	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 261, Sub. 72 Categoria F1, Cons. 10 Piano T

## 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	261	72		F1		10			T		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato planimetrico in atti.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'area risulta asfaltata e in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

## PARTI COMUNI

---

Fanno parte dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti su parti, spazi ed impianti comuni del maggior fabbricato, come tali ritenuti dalle vigenti disposizioni in materia di condominio degli edifici, ed in particolare su:

- resede e viabilità condominiale rappresentato al C.F. foglio 14, part. 261 sub.66, bene non censibile, comune a tutti i subalterni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non vi sono servitù, censi, livelli e usi civici.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>20/12/2003</b> al <b>04/08/2006</b>	*****	<b>Dichiarazione di successione in morte di *****</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			20/12/2003		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pontedera	20/12/2003	22	1053
Dal <b>04/08/2006</b> al <b>04/11/2006</b>	*****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Angelo Caccetta	01/08/2006	64248	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	04/08/2006	18340	11461
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/11/2006</b> al <b>14/06/2024</b>	***** con sede in ***** proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Angelo D'Errico	30/10/2006	33866	6811
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	04/11/2006	24702	15100
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa aggiornate al 14/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritta a Pisa il 29/01/2019  
Reg. gen. 1747 - Reg. part. 237  
Quota: 1/1  
Importo: € 950.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritta a Pisa il 23/05/2019  
Reg. gen. 9897 - Reg. part. 1546  
Quota: 1/1  
Importo: € 14.538,22  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritta a Pisa il 13/09/2022  
Reg. gen. 18752 - Reg. part. 3244  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Trascrizioni**

- **Sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale**  
Trascritta a Pisa il 14/06/2024  
Reg. gen. 11791 - Reg. part. 8585  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Per cancellare le ipoteche giudiziali occorrono per ciascuna nota €94,00 (59,00+35,00) per la tassa ipotecaria e bollo, oltre allo 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione; per cancellare la trascrizione della liquidazione giudiziale occorrono €294,00.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Il fabbricato condominiale denominato "Le Camelie" che ricomprende l'area urbana oggetto della presente relazione è amministrato dalla Dr.ssa \*\*\*\*\* con studio in \*\*\*\*\*.

Sul bene in oggetto non gravano oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica nn.67/75, piano T-1  
Piena proprietà di un capannone artigianale sito nel Comune di Cascina, via della Repubblica nn.67/75, facente parte di un più ampio fabbricato, di forma a U sviluppato su due piani fuori terra, originariamente adibito alla lavorazione del legno ed alla mostra di mobili, oggi completamente in stato di abbandono ed in pessime condizioni conservative. L'immobile è composto da ampi locali lavorazione, magazzini, depositi, uffici, rimesse, servizi igienici, cabina elettrica e vano montacarichi. Vi si accede direttamente dalla via della Repubblica, sia tramite ingresso e vano scale a comune con il bene n.2 (civico n.67), che dal cancello carrabile e relativo portico di proprietà del bene n.3 (civico n.69) mediante servitù di passo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 404, Sub. 1, Categoria D1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 512.800,00  
Per la valutazione del bene in oggetto, il principio teorico che verrà adottato è quello dell'estimo, inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.  
Il valore commerciale del bene 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, finiture, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale 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 all'immobile oggetto di stima.  
Al fine della valutazione del capannone in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, adotteremo il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.  
Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione simili compravenduti nell'ultimo biennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 1° semestre anno 2024, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2023, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2024.  
per quanto concerne il bene periziato, si è proceduto prima all'individuazione del più probabile valore di mercato del bene a destinazione artigianale/commerciale, quale capannone di vecchia costruzione (ante 1967). Da un raffronto del mercato immobiliare di zona di beni simili, si è previsto un valore di €/mq 200,00, tenendo conto sia del pessimo stato di manutenzione e conservazione, che della ristrutturazione globale che dovrà essere apportata all'immobile.  
Al predetto valore unitario, si applicano i necessari seguenti deprezzamenti:
  - 15% per il rischio assunto per mancata garanzia;
  - 2% per oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica ed aggiornamento planimetrie catastali;
  - 20% per oneri per smaltimento materiali di risulta, rifiuti speciali, eternit;
  - 8% per pessimo stato di manutenzione e conservazione.

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano T-1

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Cascina, via della Repubblica n.67 posto al piano primo di un più ampio fabbricato, con accesso direttamente dalla predetta via tramite ingresso e vano scala a comune (con il bene n.1). L'appartamento è composto da lungo corridoio, due bagni, cucina, due ampie terrazze, lavanderia, due ripostigli, portico, sala da pranzo, soggiorno e tre camere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 404, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 219.150,00

Per la valutazione del bene in oggetto, il principio teorico che verrà adottato è quello dell'estimo, inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

Il valore commerciale del bene 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, finiture, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale 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 all'immobile oggetto di stima.

Al fine della valutazione dell'appartamento in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, adatteremo il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione simili compravenduti nell'ultimo biennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 1° semestre anno 2024, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2023, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2024.

per quanto concerne il bene periziato, si è proceduto prima all'individuazione del più probabile valore di mercato del bene a destinazione civile abitazione. Da un raffronto del mercato immobiliare di zona di beni simili, si è previsto un valore di €/mq 900,00, tenendo conto sia del pessimo stato di manutenzione e conservazione, che della ristrutturazione globale che dovrà essere apportata all'immobile.

Al predetto valore unitario, si applicano i necessari deprezzamenti, già quantificati nel bene n.1
- Bene N° 3** - Capannone ubicato a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola n.145, piano S1-T-1

Piena proprietà di un capannone artigianale sito nel Comune di Cascina, via Tosco Romagnola n.145, facente parte di un più ampio fabbricato, disposto su tre piani, originariamente adibito alla lavorazione del legno ed alla mostra di mobili, oggi completamente in stato di abbandono ed in pessime condizioni conservative. L'immobile è composto al piano terra e primo, collegati tra loro da tre vani scala, da ampi locali espositivi e servizi igienici; al piano seminterrato (o sotto strada) da magazzini, laboratori, servizi igienici e locali tecnici. Completa la proprietà un resede esclusivo posto nella parte centrale del lotto. Vi si accede sia direttamente dalla via Tosco Romagnola, che dal cancello carrabile posto in via della Repubblica (civico n.69).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 404, Sub. 4, Categoria D8, Graffato sub.5 e 6

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

Valore di stima del bene: € 363.680,00

Per la valutazione del bene in oggetto, il principio teorico che verrà adottato è quello dell'estimo, inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva

formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

Il valore commerciale del bene 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, finiture, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale 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 all'immobile oggetto di stima.

Al fine della valutazione del capannone in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, adatteremo il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione simili compravenduti nell'ultimo biennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 1° semestre anno 2024, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2023, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2024.

per quanto concerne il bene periziato, si è proceduto prima all'individuazione del più probabile valore di mercato del bene a destinazione artigianale/commerciale, quale capannone di vecchia costruzione (ante 1967). Da un raffronto del mercato immobiliare di zona di beni simili, si è previsto un valore di €/mq 200,00, tenendo conto sia del pessimo stato di manutenzione e conservazione, che della ristrutturazione globale che dovrà essere apportata all'immobile.

Al predetto valore unitario, si applicano i necessari deprezzamenti, già quantificati nel bene n.1.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1</b> - Capannone Cascina (PI) - Via della Repubblica nn.67/75, piano T-1	2564,00 mq	200,00 €/mq	€ 512.800,00	100,00%	€ 512.800,00
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Cascina (PI) - Via della Repubblica n.67, piano T-1	243,50 mq	900,00 €/mq	€ 219.150,00	100,00%	€ 219.150,00
<b>Bene N° 3</b> - Capannone Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola n.145, piano S1-T-1	1818,40 mq	200,00 €/mq	€ 363.680,00	100,00%	€ 363.680,00
				Valore di stima:	€ 1.095.630,00

Valore di stima: € 1.095.630,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica ed aggiornamento planimetrie catastali	2,00	%
Oneri per smaltimento materiali di risulta, rifiuti speciali, eternit	20,00	%
Stato di manutenzione e conservazione	8,00	%

**Valore finale di stima: € 600.000,00**

Valore finale di stima € 602.596,50

Valore finale di stima arrotondato € 600.000,00

## LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Calcinaia (PI) - Via Spartaco Lavagnini n.23, piano T  
Piena proprietà di un posto auto scoperto sito nel Comune di Calcinaia via Spartaco Lavagnini n.23 posto all'interno di un complesso immobiliare denominato "Residenza Il Centro", composto da due fabbricati di tre piani fuori terra oltre piano seminterrato, garage, resede, spazi di manovra ed altri posti auto scoperti. Il posto auto è ubicato a sud del complesso immobiliare condominiale, e precisamente il terzo contando da sinistra verso destra. Vi si accede dalla via Lavagnini attraverso la viabilità rappresentata dalle part.401 sub.12 e sub.13 di proprietà del Comune di Calcinaia e successivamente dal resede condominiale rappresentato dalle part.401 sub.93 e sub.94. La superficie catastale del posto auto è di mq.12 circa.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 401, Sub. 66, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.000,00  
La stima del bene in oggetto viene determinata sulla base delle seguenti caratteristiche: il posto auto è ubicato all'interno di un più ampio fabbricato condominiale, sito in Calcinaia, via Lavagnini n.23. La superficie catastale è di mq.12.  
Ai fini estimativi si considera una minor appetibilità che il bene offre, in quanto, si può ipotizzare un interesse al suo acquisto, soltanto da parte dei proprietari degli appartamenti del condominio stesso.  
Dall'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), oltre agli annunci delle Agenzie immobiliari di zona ed osservatori del mercato locale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a stabilire l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, hanno concorso a determinare il più probabile valore di vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.  
Per la valutazione di massima del bene si considera il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda commerciale.  
Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i seguenti valori: O.M.I. valori 1° semestre anno 2024, Borsino immobiliare on-line valori anno 2024, Annunci Agenzie Immobiliari di zona anno 2024.  
Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di poter attribuire un valore unitario del bene pari a 250 €/mq,

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto Calcinaia (PI) - Via Spartaco Lavagnini n.23, piano T	12,00 mq	250,00 €/mq	€ 3.000,00	100,00%	€ 3.000,00
				Valore di stima:	€ 3.000,00

Valore di stima: € 3.000,00

**Valore finale di stima: € 3.000,00**

### LOTTO 3

- Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Calcinaia (PI) - Via Spartaco Lavagnini n.23, piano T

Piena proprietà di un posto auto scoperto sito nel Comune di Calcinaia via Spartaco Lavagnini n.23 posto all'interno di un complesso immobiliare denominato "Residenza Il Centro", composto da due fabbricati di tre piani fuori terra oltre piano seminterrato, garage, resede, spazi di manovra ed altri posti auto scoperti. Il posto auto è ubicato a sud del complesso immobiliare condominiale, e precisamente il secondo contando da sinistra verso destra. Vi si accede dalla via Lavagnini attraverso la viabilità rappresentata dalle part.401 sub.12 e sub.13 di proprietà del Comune di Calcinaia e successivamente dal resede condominiale rappresentato dalle part.401 sub.93 e sub.94. La superficie catastale del posto auto è di mq.12 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 401, Sub. 67, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.000,00

La stima del bene in oggetto viene determinata sulla base delle seguenti caratteristiche: il posto auto è ubicato all'interno di un più ampio fabbricato condominiale, sito in Calcinaia, via Lavagnini n.23. La superficie catastale è di mq.12.

Ai fini estimativi si considera una minor appetibilità che il bene offre, in quanto, si può ipotizzare un interesse al suo acquisto, soltanto da parte dei proprietari degli appartamenti del condominio stesso.

Dall'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), oltre agli annunci delle Agenzie immobiliari di zona ed osservatori del mercato locale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a stabilire l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, hanno concorso a determinare il più probabile valore di vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Per la valutazione di massima del bene si considera il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda commerciale.

Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i seguenti valori: O.M.I. valori 1° semestre anno 2024, Borsino immobiliare on-line valori anno 2024, Annunci Agenzie Immobiliari di zona anno 2024.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di poter attribuire un valore unitario del bene pari a 250 €/mq,

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

<b>Bene N° 5</b> - Posto auto Calcinaia (PI) - Via Spartaco Lavagnini n.23, piano T	12,00 mq	250,00 €/mq	€ 3.000,00	100,00%	€ 3.000,00
				Valore di stima:	€ 3.000,00

Valore di stima: € 3.000,00

**Valore finale di stima: € 3.000,00**

## LOTTO 4

- Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Calcinaia (PI) - Via Spartaco Lavagnini n.23, piano T

Piena proprietà di un posto auto scoperto sito nel Comune di Calcinaia via Spartaco Lavagnini n.23 posto all'interno di un complesso immobiliare denominato "Residenza Il Centro", composto da due fabbricati di tre piani fuori terra oltre piano seminterrato, garage, resede, spazi di manovra ed altri posti auto scoperti. Il posto auto è ubicato a sud del complesso immobiliare condominiale, e precisamente il primo contando da sinistra verso destra. Vi si accede dalla via Lavagnini attraverso la viabilità rappresentata dalle part.401 sub.12 e sub.13 di proprietà del Comune di Calcinaia e successivamente dal resede condominiale rappresentato dalle part.401 sub.93 e sub.94. La superficie catastale del posto auto è di mq.12 circa, la superficie commerciale è di mq.15 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 401, Sub. 68, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.750,00

La stima del bene in oggetto viene determinata sulla base delle seguenti caratteristiche: il posto auto è ubicato all'interno di un più ampio fabbricato condominiale, sito in Calcinaia, via Lavagnini n.23. La superficie catastale è di mq.12.

Ai fini estimativi si considera una minor appetibilità che il bene offre, in quanto, si può ipotizzare un interesse al suo acquisto, soltanto da parte dei proprietari degli appartamenti del condominio stesso.

Dall'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), oltre agli annunci delle Agenzie immobiliari di zona ed osservatori del mercato locale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a stabilire l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, hanno concorso a determinare il più probabile valore di vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Per la valutazione di massima del bene si considera il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda commerciale.

Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i seguenti valori: O.M.I. valori 1° semestre anno 2024, Borsino immobiliare on-line valori anno 2024, Annunci Agenzie Immobiliari di zona anno 2024.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di poter attribuire un valore unitario del bene pari a 250 €/mq,

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

<b>Bene N° 6</b> - Posto auto Calcinaia (PI) - Via Spartaco Lavagnini n.23, piano T	15,00 mq	250,00 €/mq	€ 3.750,00	100,00%	€ 3.750,00
				Valore di stima:	€ 3.750,00

Valore di stima: € 3.750,00

**Valore finale di stima: € 3.750,00**

## LOTTO 5

- Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Calcinaia (PI) - Via Spartaco Lavagnini n.23, piano T

Piena proprietà di un posto auto scoperto sito nel Comune di Calcinaia via Spartaco Lavagnini n.23 posto all'interno di un complesso immobiliare denominato "Residenza Il Centro", composto da due fabbricati di tre piani fuori terra oltre piano seminterrato, garage, resede, spazi di manovra ed altri posti auto scoperti. Il posto auto è ubicato a nord del complesso immobiliare condominiale, e precisamente il secondo contando da sinistra verso destra. Vi si accede dalla via Lavagnini attraverso la viabilità rappresentata dalle part.401 sub.12 e sub.13 di proprietà del Comune di Calcinaia e successivamente dal resede condominiale rappresentato dalle part.401 sub.93 e sub.94. La superficie catastale del posto auto è di mq.12 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 401, Sub. 73, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.000,00

La stima del bene in oggetto viene determinata sulla base delle seguenti caratteristiche: il posto auto è ubicato all'interno di un più ampio fabbricato condominiale, sito in Calcinaia, via Lavagnini n.23. La superficie catastale è di mq.12.

Ai fini estimativi si considera una minor appetibilità che il bene offre, in quanto, si può ipotizzare un interesse al suo acquisto, soltanto da parte dei proprietari degli appartamenti del condominio stesso.

Dall'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), oltre agli annunci delle Agenzie immobiliari di zona ed osservatori del mercato locale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a stabilire l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, hanno concorso a determinare il più probabile valore di vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Per la valutazione di massima del bene si considera il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda commerciale.

Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i seguenti valori: O.M.I. valori 1° semestre anno 2024, Borsino immobiliare on-line valori anno 2024, Annunci Agenzie Immobiliari di zona anno 2024.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di poter attribuire un valore unitario del bene pari a 250 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 7</b> - Posto auto Calcinaia (PI) - Via Spartaco Lavagnini	12,00 mq	250,00 €/mq	€ 3.000,00	100,00%	€ 3.000,00

n.23, piano T					
				Valore di stima:	€ 3.000,00

Valore di stima: € 3.000,00

**Valore finale di stima: € 3.000,00**

## LOTTO 6

- Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Calcinaia (PI) - Via Spartaco Lavagnini n.23, piano T

Piena proprietà di un posto auto scoperto sito nel Comune di Calcinaia via Spartaco Lavagnini n.23 posto all'interno di un complesso immobiliare denominato "Residenza Il Centro", composto da due fabbricati di tre piani fuori terra oltre piano seminterrato, garage, resede, spazi di manovra ed altri posti auto scoperti. Il posto auto è ubicato a nord del complesso immobiliare condominiale, e precisamente il terzo contando da sinistra verso destra. Vi si accede dalla via Lavagnini attraverso la viabilità rappresentata dalle part.401 sub.12 e sub.13 di proprietà del Comune di Calcinaia e successivamente dal resede condominiale rappresentato dalle part.401 sub.93 e sub.94. La superficie catastale del posto auto è di mq.12 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 401, Sub. 74, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.000,00

La stima del bene in oggetto viene determinata sulla base delle seguenti caratteristiche: il posto auto è ubicato all'interno di un più ampio fabbricato condominiale, sito in Calcinaia, via Lavagnini n.23. La superficie catastale è di mq.12.

Ai fini estimativi si considera una minor appetibilità che il bene offre, in quanto, si può ipotizzare un interesse al suo acquisto, soltanto da parte dei proprietari degli appartamenti del condominio stesso.

Dall'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), oltre agli annunci delle Agenzie immobiliari di zona ed osservatori del mercato locale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a stabilire l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, hanno concorso a determinare il più probabile valore di vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Per la valutazione di massima del bene si considera il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda commerciale.

Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i seguenti valori: O.M.I. valori 1° semestre anno 2024, Borsino immobiliare on-line valori anno 2024, Annunci Agenzie Immobiliari di zona anno 2024.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di poter attribuire un valore unitario del bene pari a 250 €/mq,

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Posto auto Calcinaia (PI) - Via Spartaco Lavagnini n.23, piano T	12,00 mq	250,00 €/mq	€ 3.000,00	100,00%	€ 3.000,00
				Valore di stima:	€ 3.000,00

Valore di stima: € 3.000,00

**Valore finale di stima: € 3.000,00**

## LOTTO 7

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Calcinaia (PI) - Via Papa Giovanni XXIII snc  
La quota di comproprietà pari a 253/1000 di alcune particelle di terreno, non agricolo né edificabile in concreto, in quanto destinate a viabilità privata di accesso ad alcuni fabbricati condominiali, site nel Comune di Calcinaia, via Papa Giovanni XXIII, costituenti un unico corpo, con accesso dalla predetta via e della superficie catastale complessiva di mq.700.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 386, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 388, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 389, Qualità Area rurale - Fg. 16, Part. 393, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 396, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 397, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 400, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 401, Qualità Area rurale - Fg. 16, Part. 403, Qualità Area rurale  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (253/1000)  
Valore di stima del bene: € 3.542,00  
Per la valutazione delle particelle di terreno in oggetto, si considera la loro natura e destinazione, e cioè destinate a viabilità privata di accesso ad alcuni fabbricati condominiali; pertanto si ritiene di attribuire a detti terreni la qualità di area urbana.  
Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione similari compravenduti nell'ultimo biennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati negli annunci delle agenzie immobiliari di zona, attribuendo un valore di 20 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Terreno Calcinaia (PI) - Via Papa Giovanni XXIII snc	700,00 mq	20,00 €/mq	€ 14.000,00	25,30%	€ 3.542,00
				Valore di stima:	€ 3.542,00

**Valore finale di stima: € 3.500,00**

Valore finale di stima € 3.542,00

Valore finale di stima arrotondato € 3.500,00

## LOTTO 8

- **Bene N° 10** - Area urbana ubicata a Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola n.361  
Piena proprietà di un'area urbana sita nel Comune di Cascina, via Tosco Romagnola n.361 posta all'interno di un più ampio complesso residenziale, adibita a resede di uso pubblico; lastricata in asfalto come l'area comune che la circonda. Vi si accede dalla predetta via tramite resede condominiale identificato catastalmente dal sub.66 della part.261 del foglio 14 (BCNC). La superficie catastale è di mq.10. Sull'area in questione, nella porzione est che confina con il mappale 1544, insiste una pianta ad alto fusto. Dalle dimensioni e dalla morfologia dell'area si rileva la non idoneità alla sosta delle auto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 261, Sub. 72, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per la valutazione dell'area urbana in oggetto, si considera la propria natura, la destinazione e la modesta dimensione. Come già detto nel paragrafo descrizione, l'area risulta asfaltata, con accesso libero e non utilizzabile come parcheggio dai condomini.

In considerazione di ciò, ritenuta non appetibile da terzi e quindi non alienabile, si può attribuire un valore pari a 0 €.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 10</b> - Area urbana Cascina (PI) - Via Tosco Romagnola n.361	10,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 0,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto 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 13/12/2024

L'Esperto  
Geom. Andrea Collavoli

#### **ELENCO ALLEGATI:**

---

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Lotto 1
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Lotto 1
- ✓ N° 3 Documentazione fotografica - Lotto 1
- ✓ N° 4 Visura ipotecaria e formalità pregiudizievoli Lotto 1
- ✓ N° 5 Pratiche edilizie Lotto 1
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Lotto 2
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Lotto 2-3-4-5-6

- ✓ N° 8 Documentazione fotografica - Lotto 2
- ✓ N° 9 Visura ipotecaria e formalità pregiudizievoli Lotto 2
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Lotto 3
- ✓ N° 11 Documentazione fotografica - Lotto 3
- ✓ N° 12 Visura ipotecaria e formalità pregiudizievoli Lotto 3
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Lotto 4
- ✓ N° 14 Documentazione fotografica - Lotto 4
- ✓ N° 15 Visura ipotecaria e formalità pregiudizievoli Lotto 4
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - Lotto 5
- ✓ N° 17 Documentazione fotografica - Lotto 5
- ✓ N° 18 Visura ipotecaria e formalità pregiudizievoli Lotto 5
- ✓ N° 19 Visure e schede catastali - Lotto 6
- ✓ N° 20 Documentazione fotografica - Lotto 6
- ✓ N° 21 Visura ipotecaria e formalità pregiudizievoli Lotto 6
- ✓ N° 22 Regolamento e oneri condominiali Lotto 2-3-4-5-6
- ✓ N° 23 Visure e schede catastali - Lotto 7
- ✓ N° 24 Atto di provenienza - Lotto 7
- ✓ N° 25 Documentazione fotografica - Lotto 7
- ✓ N° 26 Visura ipotecaria e formalità pregiudizievoli Lotto 7
- ✓ N° 27 Visure e schede catastali - Lotto 8
- ✓ N° 28 Documentazione fotografica - Lotto 8
- ✓ N° 29 Visura ipotecaria e formalità pregiudizievoli Lotto 8
- ✓ N° 30 Visura ipotecaria società
- ✓ N° 31 Perizia versione privacy