TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO: C.I.R. S.R.L. COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI

R.F. n. 199/2017

- Giudice Delegato: Dott.ssa SILVIA GOVERNATORI
- Curatore Fallimentare: Dott. ENRICO TERZANI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI PONSACCO

VIA ROSPICCIANO ANGOLO VIA TOGLIATTI -

Premesso

- che, in data 22 dicembre 2017 il Giudice Delegato ha nominato la sottoscritta arch. Mara Magnani, con studio in Empoli, via Baccio da Montelupo n.44, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n.4143 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n.6061, perito per la stima degli immobili, verifica del titolo di proprietà, della regolarità urbanistica, della commerciabilità dei beni nella procedura di fallimento della C.I.R. S.R.L. COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI C.F. 05760770486. Si precisa che in merito ai gravami iscritti su ciascun bene con particolare riferimento all'ipoteca della Cassa di Risparmio di Volterra eventualmente gravante su tali beni, le relative ricerche e verifiche sono state effettuate dal Curatore;
- che il Curatore ha provveduto a consegnare alla sottoscritta la documentazione relativa agli immobili in suo possesso;

- che la sottoscritta ha proceduto ad acquisire la documentazione catastale, edilizia ed urbanistica presso gli enti competenti anche tramite servizio telematico;
- che sono stati eseguiti i sopralluoghi presso i beni ubicati nel Comune di Ponsacco via Rospicciano angolo via Togliatti. Si precisa che non tutte le unità immobiliari ad uso cantina e garage in oggetto durante tali sopralluoghi sono state visionate in quanto non disponibili le chiavi ed una forzatura della serratura avrebbe comportato consistenti spese per il ripristino tali da non giustificare il sopralluogo considerando la limitata dimensione e la pressoché regolare configurazione planimetrica di tali beni;

ciò premesso

la sottoscritta, esaminati gli atti, i documenti ed effettuati i sopralluoghi degli immobili in oggetto per constatare visivamente gli immobili con le precisazioni di cui in premessa, presenta la propria

PERIZIA ESTIMATIVA

- **IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI PONSACCO**

VIA ROSPICCIANO ANGOLO VIA P. TOGLIATTI -

Immobili facenti parte del complesso edilizio a destinazione mista residenziale-commerciale-direzionale, ubicato nel Comune di Ponsacco, tra via Rospicciano, via Trieste e via Togliatti, costituito da cinque edifici con parti ed impianti a comune e/o comuni ad uso pubblico ed aree pubbliche.
I beni oggetto della presente perizia sono costituiti da cinque unità immobiliari ad uso abitazione; da quattro unità immobiliari ad uso ufficio; da sette unità immobiliari ad uso garage; da tre unità immobiliari ad uso posto auto scoperto; da ventisei unità immobiliari ad uso cantina e da due unità immobiliari ad uso ripostiglio poste in quattro dei cinque edifici facenti parte del complesso edilizio.
Il complesso edilizio di cui fanno parte i beni in oggetto è formato da più edifici. In particolare da un edificio sviluppato in altezza contraddistinto nelle pratiche edilizie e catastali dalla lettera "B" con tipologia a torre e posto in angolo tra

via P. Togliatti e via Rospicciano, al quale si attestano l'edificio con tipologia a ballatoio contraddistinto nelle pratiche edilizie e catastali dalla lettera A" prospiciente via P. Togliatti e l'edificio con tipologia a ballatoio contraddistinto nelle pratiche edilizie e catastali dalla lettera "C" prospiciente via Rospicciano e da due edifici con tipologia in linea distinti, contraddistinti nelle pratiche edilizie e catastali dalle lettere "D" ed "E" posti sul retro. I beni oggetto di perizia fanno parte degli edifici "A", "B" "C" ed "E".

Tali beni sono distinti nei seguenti lotti:

- **Lotto 1**: unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo dell'edificio "A", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 122.
- **Lotto 2**: unità immobiliare ad uso garage posta al piano interrato dell'edificio "A", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 11.
- **Lotto 3**: unità immobiliare ad uso garage posta al piano interrato dell'edificio "A", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 12.
- **Lotto 4**: unità immobiliare ad uso garage posta al piano interrato dell'edificio "A", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 15.
- **Lotto 5**: unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "A", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 20.
- **Lotto 6**: unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "A", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 21.
- **Lotto 7**: unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "A", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 22.
- **Lotto 8**: unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "A", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 23.

- **Lotto 9**: unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "A", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 24.
- **Lotto 10**: unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "A", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 25.
- **Lotto 11**: unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "A", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 26.
- **Lotto 12**: unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "A", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 27.
- **Lotto 13**: unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "A", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 28.
- **Lotto 14**: unità immobiliare ad uso ripostiglio posta al piano interrato dell'edificio "A", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 29.
- **Lotto 15**: unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano quinto dell'edificio "B", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 171.
- **Lotto 16**: unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano quinto dell'edificio "B", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 172.
- **Lotto 17**: unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano quinto dell'edificio "B", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 173 .
- **Lotto 18**: unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano quinto dell'edificio "B", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 174.

- **Lotto 19**: unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo dell'edificio "B", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 208.
- **Lotto 20**: unità immobiliare ad uso posto auto scoperto posta al piano terra dell'edificio "B", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 112.
- **Lotto 21**: unità immobiliare ad uso posto auto scoperto posta al piano terra dell'edificio "B", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 113.
- **Lotto 22**: unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo dell'edificio "C", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 126.
- **Lotto 23**: unità immobiliare ad uso garage posta al piano interrato dell'edificio "C", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 43.
- **Lotto 24**: unità immobiliare ad uso posto auto scoperto posta al piano interrato dell'edificio "C", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 82.
- **Lotto 25**: unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "C", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 60.
- **Lotto 26**: unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "C", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 61.
- **Lotto 27**: unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "C", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 62.
- **Lotto 28**: unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "C", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub.63.

- **Lotto 29**: unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "C", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 64.
- **Lotto 30**: unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "C", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 65.
- **Lotto 31**: unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "C", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 66.
- **Lotto 32**: unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "C, identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 67.
- **Lotto 33**: unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "C", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 68.
- **Lotto 34**: unità immobiliare ad uso ripostiglio posta al piano interrato dell'edificio "C", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 69.
- **Lotto 35**: unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano quinto dell'edificio "E", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 175.
- **Lotto 36**: unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano quinto dell'edificio "E", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 176.
- **Lotto 37**: unità immobiliare ad uso garage posta al piano interrato dell'edificio "E", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 70.
- **Lotto 38**: unità immobiliare ad uso garage posta al piano interrato dell'edificio "E", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 71.

- **Lotto 39**: unità immobiliare ad uso garage posta al piano interrato dell'edificio "E", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 72.
- **Lotto 40**: unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "E", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 76.
- **Lotto 41**: unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "E", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 77.
- **Lotto 42**: unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "E, identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 78.
- **Lotto 43**: unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "E", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 79.
- **Lotto 44**: unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "E", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 80.
- **Lotto 45**: unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "E", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 81.
- **Lotto 46**: unità immobiliare ad uso cantina posta al piano terra dell'edificio "E", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 204.
- **Lotto 47**: unità immobiliare ad uso cantina posta al piano terra dell'edificio "E", identificata catastalmente nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 205.

Contesto insediativo

Il complesso edilizio, in cui sono poste le unità immobiliari in oggetto, è ubicato su un lotto d'angolo delimitato da via Rospicciano, via P. Togliatti e via Trieste, in parte rialzato rispetto alla sede stradale, ed è inserito in un contesto urbano

con tessuto edilizio misto, residenziale, commerciale e direzionale, con buona presenza di servizi e parcheggi (allegato 1: da foto n.1 a 80).

Situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)

Nel Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Ponsacco, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 30 novembre 2009, l'area su cui insiste il complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è classificata, nella cartografia Tavola 1 nel Sub-Sistema dell'Edificato di Recente Formazione di cui all'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione in "*Ambito 2: Aree di espansione in fase di attuazione*" (allegati 4.1 e 4.2).

Per il complesso edilizio, in cui sono posti i beni in oggetto, è stato approvato il "*Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica in zona A - Art. 9 N.T.A. del P.R.G.- Centro servizi e abitazioni- Via Togliatti/Via Rospicciano*" con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 12 febbraio 1999 (allegato 5.1), di cui alla **Convenzione stipulata in data 03 agosto 2001, repertorio n. 95/2001** dal Dott. Giulio Risuglia Segretario Generale del Comune di Ponsacco (allegati 5.2 e 5.2.1). In tale convenzione sono indicati tutti gli obblighi dei concessionari e loro aventi causa, tra cui a cedere gratuitamente al Comune le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (art.3) e l'area denominata "*area attrezzata a spazio pubblico polivalente e mercato*" (art.6).

Successivamente sono state approvate varianti al Piano Particolareggiato ed in particolare:

- Variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 10 marzo 2003 per "V*ariante al piano particolareggiato di iniziativa pubblica del complesso immobiliare posto in Via Togliatti/Via Rospicciano, di cui all'art.29, lett."A", delle N.T.A. del P.R.G.(ex P.E. n.424/98) – P.E. n. 36/2003"* (allegato 5.3).
- Variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 127 del 29 settembre 2003, "V*ariante al piano particolareggiato di iniziativa pubblica*

relativamente al comparto "A" di cui all'art.29 delle N.T.A. del P.R.G.- Via Togliatti ang. Via Rospiccian " (allegato 5.4).

- Variante approvata con deliberazione Consiglio Comunale n.30 del 25 marzo 2004 *"Variante al piano particolareggiato di iniziativa pubblica in Via Togliatti angolo Via Rospicciano - Soppressione del comparto n° 2 per individuazione area a parcheggio e mercato […]"* (allegato 5.5) .

- Variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 16 settembre 2004, per "V*ariante al piano particolareggiato di iniziativa pubblica Via Togliatti/Via Rospicciano, per modifica artt. 2 e 11 delle norme inerenti i parametri urbanistico-edilizi […]"* (allegato 5.6).

- Variante approvata con deliberazione della Giunta Comunale n.32 del 22 febbraio 2005 "*Variante al progetto di costruzione del complesso edilizio in via Togliatti-via Rospicciano. Approvazione progetto opere di urbanizzazione e scomputo degli oneri di urbanizzazione. Approvazione schema di atto unilaterale d'obbligo*" (allegato 5.7). Da cui si evince approvazione del progetto per "*l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti le opere l'eliminazione della corsia per sosta mezzi pubblici parallela a via Rospicciano con contestuale ampliamento della zona pedonale e le opere relative alla realizzazione di uno scalone per superare il dislivello tra la nuova piazza e la zona pedonale più elevata su cui sorgono gli edifici privati e i parapetti e altre opere a protezione delle scale che collegano la piazza ai fondi commerciali al piano interrato il tutto rientrante nel comparto interessato dal piano Particolareggiato, come nella proposta di opere integrative rispetto alla richiesta di variante alla concessione n.74/2001 a cui è stato assegnano il n° di Prat. Ed.32/2004, a scomputo del contributo di concessione ai sensi dell'art.127 Comma 11 della L.R. n.1/2005 […]"*

- Deliberazione Giunta Comunale n.72 del 31 marzo 2005 per *"Modifica della posizione degli spazi destinati a parcheggio che rimangono di proprietà privata all'interno del Piano Particolareggiato tra via Trieste, via Rospicciano e via Togliatti*" (allegato 5.8).

A seguito delle varianti, è stata modificata anche la convenzione del 03/08/2001 rep. 95/2001, con **atto** per "***modifica del regime giuridico delle aree da cedere in proprietà al Comune***" **del 23 giugno 2005 repertorio n.61/2005**, stipulato dal Dott. Giulio Risuglia Segretario Generale del Comune di Ponsacco (allegato 5.9). Con tale atto viene modificato il regime giuridico delle aree da cedere in proprietà al Comune in conseguenza alla concessione da parte del Comune alla Ditta all'epoca proprietaria "*di realizzare ulteriori parcheggi di proprietà privata, di pertinenza degli esercizi commerciali previsti nel costruendo complesso immobiliare, al piano interrato al di sotto di parte dell'area da adibire a piazza e per la quale era prevista nella convenzione originaria la cessione al Comune del diritto di proprietà al termine dei lavori e di realizzare una vasca di accumulo per i dispositivi antincendio al piano interrato, al di sotto di una parte dell'area da adibire a spazio pubblico, in prossimità della rampa di accesso ai parcheggi interrati, tra l' "Edificio C e Via Rospicciano"*, stabilendo all'art. 2 che "*[…] il diritto di proprietà della porzione di area da adibire a piazza e spazio pubblico, da cedere al Comune, riguarda solo la superficie posta al piano terreno e si estenderà comunque ad eventuali costruzioni che saranno poste ai livelli superiori, mentre la Ditta attuatrice del Piano rimane proprietaria del corrispondente piano interrato per la realizzazione dei parcheggi di pertinenza delle attività commerciali e per la realizzazione della vasca di accumulo per i dispositivi antincendio da realizzare nel complesso immobiliare, il tutto in conformità a quanto previsto nella delibera consiliare n.127 del 29.09.2003, […] e del progetto allegato alla domanda di concessione edilizia di variante (pratica n.32/2004)*".Inoltre è riportato che la ditta lottizzante ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo resteranno comunque solidalmente responsabili verso l'Amministrazione Comunale, dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti da tale atto (art.5) e tutto quanto indicato nell'atto a cui si rimanda (allegato 5.9).

Inoltre, a seguito delle varianti, sono stati stipulati anche i seguenti atti unilaterali:

- **atto unilaterale di vincolo di destinazione d'uso**, del **23 giugno 2005 repertorio n.62/2005**, con autentica di firme dott. Giulio Risuglia Segretario

Generale del Comune di Ponsacco, con l'obbligo da parte della società proprietaria all'epoca (Futura Immobiliare S.r.l) ed i suoi aventi causa, a destinare ad uso pubblico, pur rimanendo di proprietà privata, le superfici del costruendo fabbricato relative allo "*spazio coperto ad uso pubblico*", ad "*n.1 vano scala*" di collegamento tra la piazza, per la quale è prevista la cessione al Comune del diritto di proprietà al termine dei lavori, e lo spazio coperto di cui sopra e al "*vano scala e ascensori dell'edificio "B" limitatamente al tratto che collega il piano interrato al piano terra"*, costituendo, a titolo gratuito, la relativa servitù a tempo indeterminato, fermo restando a carico del concessionario e/o suoi aventi causa le relative opere di manutenzione (allegati 5.10 e 5.10.1);

- **atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di concessione**, del **23 giugno 2005 repertorio n.63/2005** con autentica di firme dott. Giulio Risuglia Segretario Generale del Comune di Ponsacco, con il quale "*il Concessionario si impegna per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare direttamente le opere relative all'eliminazione della corsia per sosta mezzi pubblici parallela a via Rospicciano con contestuale ampliamento della zona pedonale e le opere relative alla realizzazione di uno scalone per superare il dislivello tra la nuova piazza e la zona pedonale più elevata su cui sorgono gli edifici privati e i parapetti e altre opere a protezione delle scale che collegano la piazza ai fondi commerciali al piano interrato, in conformità al progetto allegato alla richiesta di Concessione Edilizia di cui alla pratica edilizia n.32/2004* […]" ed a cedere gratuitamente al Comune l'area interessata dall'intervento di cui sopra e quanto meglio indicato nell'atto a cui si rimanda (allegato 5.11);

- **atto unilaterale di vincolo di destinazione d'uso**, del **16 novembre 2005 repertorio n. 98/2005**, con autentica di firma dott. Giulio Risuglia Segretario Generale del Comune di Ponsacco, con il quale la società Futura Immobiliare S.r.l si è obbligata per sé e i suoi aventi causa, a destinare ad uso pubblico, pur rimanendo di proprietà privata, "*il vano scala, relativi ballatoi ai sei piani e n.2 ascensori dell'edificio "B" limitatamente al tratto che collega il piano terra rialzato al piano sesto in quanto il tratto dal piano terra al piano interrato è già*

di uso pubblico" (con atto n.62/2005), costituendo a titolo gratuito la relativa "*servitù pubblica a tempo indeterminato*" e tutto quanto indicato nell'atto a cui si rimanda (allegati 5.12 e 5.12.1).

- Deliberazione della Giunta Comunale n.25 del 27 febbraio 2007 per "*Esecuzione dei lavori di urbanizzazione inerenti la sistemazione della piazza parcheggio del complesso immobiliare posto in via Trieste/via Rospicciano in variante rispetto alla concessione edilizia n.74/2000*. *Approvazione progetto e schema di atto unilaterale d'obbligo*" (allegato 5.13).

- Deliberazione del Consiglio Comunale n.7 del 09 marzo 2007, per "V*ariante non sostanziale al Piano Particolareggiato zona F, sottozona A, via Trieste - Via Rospicciano eseguito dalla ditta Futura Immobiliare s.r.l., per modifiche della piazza da adibire a parcheggio e mercato […]"* (allegato 5.14).

Inoltre, a seguito delle varianti, sono stati stipulati anche i seguenti atti unilaterali:

- **atto unilaterale di vincolo di destinazione d'uso** del **20 aprile 2007 repertorio n.59/2007**, con autentica di firma dott.Giulio Risuglia Segretario Generale del Comune di Ponsacco, e contestualmente revocato l'atto unilaterale del16/11/2005, repertorio 98/2005. Con il nuovo atto la società Futura Immobiliare S.r.l. si obbliga per sé e i suoi aventi causa, a destinare ad uso pubblico, pur rimanendo di proprietà privata, "*il vano scala, relativi ballatoi ai singoli piani e n.2 ascensori dell'edificio "B", limitatamente al tratto che collega il piano terra rialzato al piano sesto in quanto il tratto dal piano terra al piano interrato è già di uso pubblico, individuati al NCEU rispettivamente al foglio 12 particella 1830 sub. 209 e 189*". Con tale atto è stata costituita a titolo gratuito la relativa servitù a tempo indeterminato, fermo restando a carico del concessionario e/o suoi aventi causa, le relative opere di manutenzione e quanto meglio indicato nell'atto a cui si rimanda (allegati 5.15 e 5.15.1);

- **atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di concessione**, del **08 maggio 2007**, con il quale "*il Concessionario si impegna per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare direttamente le opere previste nel*

progetto di opere in variante alla originaria concessione edilizia n.74/2001 a cui è stato assegnato il n° di Prat. Ed. 73/2007 […]" (allegato 5.16).

Si precisa che ad oggi alcune opere di urbanizzazione non sono state ultimate e neppure collaudate da parte del concessionario e/o i suoi aventi causa e sono oggetto di vari contenziosi giudiziali presso il Tribunale di Pisa, tra la società Futura Immobiliare S.r.l. , CIR ed il Comune di Ponsacco, tra cui alcuni ancora in corso.

In particolare con sentenza non definitiva n. 00077/2011 il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana (Sezione Terza) ha dichiarato l'obbligo della società Futura Immobiliare srl di cedere gratuitamente al Comune di Ponsacco le aree, relative alle opere di urbanizzazione e oggetto di convenzione e con successiva sentenza non definitiva n.2102/2012 ha disposto il trasferimento, a titolo gratuito, al Comune di Ponsacco, della proprietà delle aree, relative alle opere di urbanizzazione, catastalmente individuate nel Foglio di Mappa 12 dalle particelle 1821, 1825, 1828, 1832 e 1841 del Catasto Terreni del Comune di Ponsacco nonché al Foglio di Mappa 12, particella 1827 sub.71 e particella 1830 sub.192 del Catasto Fabbricati, ordinando la trascrizione della stessa sentenza presso l'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Conservatoria dei RR.II. di Livorno.

Inoltre, si precisa che nell'atto di compravendita del 17 ottobre 2007 con autentica di firme in stessa data Giampaolo Bon, notaio in Poggio a Caiano, la società venditrice FUTURA IMMOBILIARE S.R.L. si assume a totale cura e spese, il completamento delle opere di urbanizzazione, rimanendo unica responsabile verso il Comune di Ponsacco per tutto quanto previsto nella Convenzione e successive modifiche, sollevando indenne la parte acquirente C.I.R. S.R.L. da ogni onere e responsabilità al riguardo (allegato 3.1).

La costruzione del complesso edilizio e dei relativi edifici, in cui sono posti i beni in oggetto, e delle opere di urbanizzazione risulta essere stata eseguita in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.074/2001 (Pratica Edilizia n. 88 anno 2001) rilasciata dal Responsabile del 3° Settore del Comune di Ponsacco in data 06 agosto 2001 per i lavori di costruzione di un*" complesso immobiliare formato da n.3 fabbricati per complessive 36 unità residenziali, 6 fondi commerciali e 5 unità destinate ad attività direzionali, con sottostante locale interrato per uso autorimessa e cantine, nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria"* (allegato 6.1). Dal relativo parere USL del 16 luglio 2001 protocollo 11978 si evince: "*Favorevole con le seguenti prescrizioni: che i locali commerciali direzionali abbiano l'apertura verso l'esodo; per i locali garages e cantine/magazzini deve essere richiesto il parere ai vigili del fuoco*" (allegato 6.1.1).

- Attestazione di avvenuto deposito Regione Toscana, Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio, Pisa in data 14 febbraio 2002 protocollo n.2301, pratica n.318/02 per "*Realizzazione di fabbricato ad uso centro servizi ed abitazioni posto in Ponsacco (EDIFICI A – E)"* e successiva integrazione protocollo n.5706 del 29 aprile 2002 (allegato 6.2).

- Comunicazione inizio lavori presentata al Comune di Ponsacco in data 18 giugno 2002 protocollo 9793 (allegato 6.3).

- Attestazione di avvenuto deposito Regione Toscana, Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio, Pisa in data 19 novembre 2002 protocollo n.14558, pratica n.2063/02 per "C*ostruzione di centro servizi ed abitazioni posto in Comune di Ponsacco, via Togliatti - via Rospicciano EDIFICI B - D"* e successiva integrazione protocollo n.3644 del 18 marzo 2003 (allegato 6.4).

- Concessione Edilizia n.2003/026 (Pratica Edilizia n.2003/036) rilasciata dal Responsabile del 3° Settore del Comune di Ponsacco in data 08 aprile 2003 per "*Variante alla concessione edilizia 74/2001 […]" "* (allegato 6.5).

- Parere Favorevole emesso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pisa per la prevenzione incendi subordinato alle condizioni di cui alla lettera del 13 febbraio 2004 protocollo n.2050, Pratica n. 42.513 (allegato 6.6).

- Permesso di Costruire n.2005/043 (Pratica Edilizia n.2004/032) rilasciato dal Responsabile del 3° Settore del Comune di Ponsacco in data 15 luglio 2005 per *"Variante alle concessioni edilizie 74 del 2001 e 26 del 2003 per la*

realizzazione di parcheggi al di sotto della piazza pubblica, cambio d'uso di parte del parcheggio interrato per attività commerciali e modifica delle opere di urbanizzazione" (allegato 6.7). Ai fini del rilascio di tale permesso è stata modificata la convenzione del 03/08/2001 rep. n.95/2001 con atto del 23/06/2005, rep. n.61/2005 (allegato 5.9) ed in stessa data sono stati stipulati atti unilaterale d'obbligo rep. n.62/2005 (allegato 5.10) e rep. n.63/2005 (allegato 5.11).

- Attestazione di avvenuto deposito pratica alla Regione Toscana, Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pisa, in data 29 agosto 2005 protocollo n.103525, pratica n. 2164/05 per "*Realizzazione di garage interrato posto in Comune di Ponsacco via Trieste via Rospicciano"* (allegato 6.8).

- Attestazione di avvenuto deposito pratica alla Regione Toscana, Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pisa, in data 20 settembre 2005 protocollo n.111704, pratica n. 2063/02, progetto di variante per "*Modifica progetto di copertura a nuovo fabbricato posto in Comune di Ponsacco via Trieste*" (allegato 6.9).

- Permesso di Costruire n.2005/077 (Pratica Edilizia n.2005/275) rilasciato dal Responsabile del 3° Settore del Comune di Ponsacco in data 02 dicembre 2005 per "*Variante in corso d'opera alle concessioni edilizie 74/2001-26/2003-43/2005*" (allegati 6.10, 6.10.1, 6.10.2, 6.10.3 e 6.10.4), con il quale si prevede la realizzazione al piano sesto dell'edificio "B" di un locale da adibire a ristorante e parziali modifiche agli spazi di collegamento che uniscono il ristorante ai fondi commerciali al piano interrato. Ai fini del rilascio del permesso è stato stipulato dal concessionario atto unilaterale di vincolo di destinazione d'uso in data 16/11/2005 rep. n. 98/2005 (allegato 5.12).

- Deposito alla Regione Toscana, Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pisa, della Relazione di Fine Lavori in data 12 dicembre 2005 protocollo n.147222, pratica 318/02 per "*Costruzione di complesso ad uso commerciale, direzionale ed abitativo"* posto in Comune di Ponsacco via Togliatti-Via Rospicciano (allegato 6.11).

- Deposito alla Regione Toscana, Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pisa, della Relazione di Fine Lavori in data 12 dicembre 2005 protocollo

n.147223, pratica 2063/02 per "*Costruzione di complesso ad uso commerciale, direzionale ed abitativo"* posto in Comune di Ponsacco via Togliatti-Via Rospicciano (allegato 6.12).

- Deposito alla Regione Toscana, Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pisa, del Certificato di Collaudo in data 03 gennaio 2006 protocollo n.2220, pratica 2063/02 (allegato 6.13).

- Deposito alla Regione Toscana, Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pisa, del Certificato di Collaudo in data 03 gennaio 2006 protocollo n.2221, pratica 318/02 (allegato 6.14).

- Richiesta di Permesso a Costruire , variante in corso d'opera finale (Pratica Edilizia 31/2006) protocollo 2078 del 07 febbraio 2006 ai sensi dell'art. 142 L.R. del 3/01/2005 n.1, ai permessi di costruire n.2005/077, n.2005/043 ed alla concessione edilizia n.2003/026, relativi al piano particolareggiato per centro servizi e abitazioni posto in via Togliatti, via Rospicciano e via Trieste (allegati 6.15 e 6.15.1). Si precisa che al momento dell'accesso agli atti non presente titolo rilasciato nel fascicolo visionato.

- Attestazione di Agibilità/Abitabilità parziale presentata al Comune di Ponsacco in data 30 marzo 2006 protocollo n. 5174, numero di archivio 2006/030 (allegato 6.16).

- Richiesta di parere di conformità antincendio presentata dalla Società Futura Immobiliare srl al SUAP del Comune di Ponsacco pratica 2007/141 ed inoltrata dal Comune al Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Pisa, in data 08 giugno 2007 protocollo 8646 (allegato 6.17).

- Permesso di Costruire n.2007/043 (Pratica Edilizia n.2007/073) rilasciato dal Responsabile del 3° Settore – Urbanistica del Comune di Ponsacco in data 10 luglio 2007 per "*Variante alle concessioni nn.74/2001 – 26/2003 - 43/2005 e 77/2005 relativa ad una diversa sistemazione esterna e dotazione di impianti della piazza pubblica, realizzazione di vasca interrata per l'accumulo delle acque di prima pioggia con sovrastante piccolo fabbricato da destinare a sede distaccata dei VV.UU. e lievi modifiche al piano sesto e primo del Fabbricato "B" e, al piano Terra del Fabbricato "E"* (allegati 6.18, 6.18.1, 6.18.2 e 6.18.3). Ai fini del rilascio del permesso è stato stipulato dal concessionario atto

unilaterale di vincolo di destinazione d'uso in data 20/04/2007 rep. n. 59/2007 (allegato 5.15) e contestualmente revocato l'atto unilaterale del 16/11/2005, repertorio 98/2005 (allegato 5.12). E' stato stipulato anche atto unilaterale d'obbligo in data 08/05/2007, per la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di concessione (allegato 5.16).

- Attestazione di Agibilità/Abitabilità parziale presentata al Comune di Ponsacco in data 11 settembre 2007 protocollo n. 12982, numero di archivio 2007/071 (allegato 6.19). A tale istanza è seguita Comunicazione da parte del Comune di Ponsacco per "*Richiesta documenti integrativi e interruzione termini L.R. 01/2005 art.86* " in data 22 gennaio 2008 protocollo n. 1500 (allegato 6.19.1).

- Archiviazione pratica prevenzione incendi n.42.513 con esito negativo da parte del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Pisa con comunicazione del 19 ottobre 2007 protocollo 14098, pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25 ottobre 2007 protocollo 15290 (allegato 6.20).

- Attestazione di avvenuto deposito pratica alla Regione Toscana, Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pisa, in data 16 novembre 2007 protocollo n.299222, pratica n. 2164/05 progetto di variante per *"Costruzione di fabbricato per civile abitazione posto nel Comune di Ponsacco via Trieste*" (allegato 6.21).

- Attestazione di avvenuto deposito pratica alla Regione Toscana, Ufficio Regionale per la Tutela dell'Acqua e del Territorio di Pisa, in data 16 novembre 2007 protocollo n.299204, Pratica Speciale n. 2112/2007 per *"Progetto di realizzazione di volume adibito a stazione di vigili urbani e vasca interrata di prima pioggia in cls armato'* con parere sospeso in attesa di integrazioni/chiarimenti e successiva Comunicazione di sollecito in data 20 maggio 2008 protocollo 139754 da parte della Regione Toscana, Ufficio Regionale per la Tutela dell'Acqua e del Territorio di Pisa alla Futura Immobiliare srl al fine di regolarizzare la pratica n.2112/2007 (allegati 6.22 e 6.22.1).

- Attestazione di Agibilità/Abitabilità presentata al Comune di Ponsacco in data 29 marzo 2017 protocollo n.0007614, numero di archivio 2017/007 (allegato 6.23).
A tale istanza è seguita Comunicazione da parte del Comune di Ponsacco del 09 aprile 2017 protocollo n. 29539, per "*Richiesta documenti integrativi e interruzione termini L.R. 65/2014 art.149*" con la quale veniva richiesta la documentazione relativa al collaudo degli ascensori per la successiva assegnazione dei numeri di matricola. In tale comunicazione si evince: "*Pertanto fino alla conclusione di tale adempimento, nel rispetto delle disposizioni dell'art.3 del DM 236 del 1989 e s.m., le u.i. poste oltre il terzo livello non possono essere utilizzate*" (allegato 6.23.1).

Le varianti di cui sopra non sempre interessano tutti gli edifici e/o tutti i piani degli stessi e spesso non risultano neppure tali edifici e/o piano rappresentati, ma solo quelli interessati.
A completezza di esposizione si precisa che sono state richieste e rilasciate dal Comune di Ponsacco nel corso degli anni varie proroghe ai permessi di cui sopra.

Ai fini della conformità urbanistico-edilizia dovranno essere presentate al Comune di Ponsacco idonee pratiche di sanatoria ai sensi della Legge Regione Toscana n.65 del 10/11/2014 e s.m.i., per alcune unità immobiliari come indicato nei rispettivi paragrafi, inoltre si precisa anche che le difformità urbanistico-edilizie riportate per alcune unità immobiliari non sempre corrispondono anche alle difformità catastali indicate nei rispettivi paragrafi.
Inoltre dovranno essere presentate la pratica per la prevenzione incendi (in quanto archiviata con esito negativo) e la pratica e/o l'integrazione dell'agibilità, i cui costi non sono quantificabili in quanto eventuali interventi e/o opere da realizzare per l'adeguamento alle normative sono anche riferiti al complesso edilizio, ai relativi edifici, alle parti comuni e/o comuni di uso pubblico.

Pertanto per ogni unità immobiliare in oggetto è stato stimato sommariamente il costo per l'espletamento della pratica di sanatoria edilizia rispetto all'ultimo permesso edilizio riferito alla stessa unità immobiliare, comportante costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia quelli relativi al pagamento di eventuali contributi, sanzioni determinati dagli stessi enti interessati e dei diritti di segreteria vigenti, e non compresi i costi per la prevenzione incendi e l'agibilità.

Di seguito vengono descritti i singoli lotti, suddivisi in base all'edificio in cui sono ubicati, precisando che le caratteristiche interne delle singole unità immobiliari sono descritte nel rispettivo paragrafo.

LOTTI POSTI NELL'EDIFICIO "A"

(lotti da n.1 a n.14)

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche dell'edificio "A"

L'edificio "A", in cui sono poste un'unità abitativa (lotto n.1), tre autorimesse (lotti n.2, 3 e 4), nove cantine (lotti n.5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13) ed un ripostiglio (lotto n.14)) oltre ad altre unità immobiliari non oggetto di perizia, di recente costruzione, presenta tipologia a ballatoio, elevato su tre piani fuori terra (terra, primo e secondo) oltre piano interrato ed è posizionato su una piastra rialzata rispetto al piano strada, con funzione di piazza pedonale prospiciente via P. Togliatti, al disotto della quale (piano interrato) sono dislocate le autorimesse e le cantine ed in parte a destinazione commerciale.

Il piano terra, caratterizzato da porticati, ha una destinazione commerciale e direzionale, mentre i piani superiori hanno una destinazione residenziale.

I piani sono collegati tra loro tramite vano scala e vano ascensore a comune.

Il vano ascensore, alla data del sopralluogo, risulta manomesso e non funzionante.

Si precisa che al piano interrato tali collegamenti non sono stati visionati in quanto ostruiti i passaggi da materiale vario ed ingombrante.
La struttura portante è costituita da travi e pilastri in cemento armato, solai in laterocemento, copertura prevalentemente a terrazza (allegato 1: foto n.1, n.3, n.4, n.5, n.6 ed allegati 6.13 e 6.14).
Le finiture esterne sono con intonaco e tinteggiatura, parti in cemento a vista, travi in metallo a vista, oltre a pensilina a copertura delle logge dell'ultimo piano.
L'edificio presenta uno stato di manutenzione scadente con componenti architettoniche ed impiantistiche in deterioramento e manomesse.

LOTTO 1 (FM12 P.lla 1830 sub.122)
Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo dell'edificio "A" avente accesso da via P. Togliatti tramite area pubblica e successivi spazio comune ad uso pubblico al piano terra, vano scala e/o vano ascensore e ballatoio al piano primo a comune (allegato 1: foto da n.7 a n.11).
Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche
Le finiture interne dell'unità abitativa presentano pavimenti in ceramica, rivestimenti del bagno e della zona cottura in ceramica, porte in legno tamburate, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. La loggia presenta pavimentazione in cotto.
L'unità abitativa è dotata dei seguenti impianti autonomi: elettrico, idrico con approvvigionamento mediante acquedotto comunale e di riscaldamento con caldaia non funzionante posta nella loggia ed impianti manomessi alla data del sopralluogo.
Stato di manutenzione e disponibilità
Il bene di cui sopra, facente parte di un complesso edilizio di recente costruzione, internamente si trova in sufficiente stato di manutenzione, mentre le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione ed il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.
Alla data del sopralluogo del 18/01/2019 il bene risulta locato al sig.re Saidov Sinan con contratto di locazione del 30/12/2016 per la durata di quattro anni

dal 01/12/2016 al 30/11/2020. Successivamente è stato oggetto di sfratto per morosità con formula esecutiva emessa dal Tribunale di Pisa in data 26 settembre 2019 Proc. 1172/19 (allegato 3.3), pertanto ai fini della valutazione è da ritenersi libero.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità abitativa in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub**. **122**, via Rospicciano, piano 1, categoria A/2 (*abitazione di tipo civile*), classe 1, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq 86, superficie catastale escluse aree scoperte mq 82, rendita catastale € 582,31 (allegati 2.1 e 2.2).

La planimetria ultima in atti, del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008, corrisponde allo stato dei luoghi (allegato 2.3).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 180***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore e scannafosso – Edificio A* - a comune fra i sub da 1 a 29, da 118 a 124 e da 136 a 142;
- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;

- ***subalterno 193***, via Rospicciano, piano 1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *ballatoio piano 1 – Edificio A*, a comune fra i sub da 118 a 124;
- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118, 119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto del 17 ottobre 2007 con autentica di firme in stessa data Giampaolo Bon, notaio in Poggio a Caiano, repertorio n.193794, fascicolo n.8890 (allegato 3.1).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18).

Attestazione di Abitabilità/Agibilità presentata in data 30/03/2006 protocollo 5174 (allegato 6.16) ed archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Dalla comparazione dello stato dei luoghi con lo stato rappresentato nella Tavola P04 "Stato di Progetto Variato, Piante Edificio "A", allegata al Permesso di Costruire n. 2005/077 del 02/12/2005 (ultima pratica in cui è rappresentata tale unità immobiliare, allegati 6.10 e 6.10.1), si rilevano difformità in particolare consistenti in una diversa configurazione e consistenza del disimpegno e del bagno.

L'espletamento della pratica di sanatoria per le difformità sopraindicate comporta costi relativi sia all'onorario del tecnico abilitato per gli adempimenti necessari, sia quelli relativi al pagamento di sanzioni, diritti di segreteria

vigenti, stimabili sommariamente in circa **€ 5.000,00** (**Euro cinquemila/00**); si precisa che non sono compresi i costi relativi alla pratica di prevenzione incendi e alla pratica e/o integrazione agibilità in quanto non quantificabili come anche specificato nel paragrafo "situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)".

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è così costituita:

- Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo dell'edificio "A", con accesso da via P. Togliatti tramite area pubblica e successivi spazio comune ad uso pubblico al piano terra, vano scala e/o ascensore a comune e ballatoio al piano primo a comune, della superficie lorda di circa mq 82, composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere, oltre loggia della superficie di circa mq 12. Alla data del sopralluogo l'ascensore risulta manomesso e non funzionante. Tale unità abitativa è identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 122** .

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni ad uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 2 (FM 12 P.lla 1830 sub.11)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso garage posta al piano interrato dell'edificio "A" con accesso carrabile da via P. Togliatti tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune e con accesso pedonale tramite spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune.

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Il garage presenta porta in metallo del tipo basculante. Il piano interrato è caratterizzato prevalentemente da pareti in blocchi di cemento e/o di laterizio a vista.

Stato di manutenzione e disponibilità

Bene non visionato internamente, come indicato in premessa.

Le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione in particolare i corridoi e le scale a comune risultano occupati da materiale vario, mentre il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 11**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/6 (*autorimesse*), classe 1, consistenza mq 23, superficie catastale totale mq 26, rendita catastale € 106,91 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti è del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008 (allegato 2.5).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 180***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore e scannafosso - Edificio A* - a comune fra i sub da 1 a 29, da 118 a 124 e da 136 a 142;
- ***subalterno 182***, via Rospicciano, piano S1-T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *rampa garage* a comune fra i sub da 1 a 40;
- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;

- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto del 17 ottobre 2007 con autentica di firme in stessa data Giampaolo Bon, notaio in Poggio a Caiano, repertorio n.193794, fascicolo n. 8890 (allegato 3.1).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18).

Attestazione di Abitabilità/Agibilità presentata in data 30/03/2006 protocollo 5174 (allegato 6.16) ed archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Per la situazione edilizia-urbanistica si rimanda all'ultima pratica in atti Tavola P02 "Stato di Progetto Variato pianta piano interrato" di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.1).

Si precisa che dovranno essere presentate la pratica per la prevenzione incendi e la pratica e/o integrazione agibilità, i cui costi non sono quantificabili come anche specificato nel paragrafo "situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)".

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è descritta sulla base della documentazione edilizia e catastale:

- Unità immobiliare ad uso garage posta al piano interrato dell'edificio "A", con

accesso carrabile da via P. Togliatti tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune e con accesso pedonale tramite spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune. Alla data del sopralluogo il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante. Tale unità immobiliare della superficie lorda di circa mq 26 è composta da unico locale ed è identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 11**.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni ad uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 3 (FM 12 P.lla 1830 sub.12)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso garage posta al piano interrato dell'edificio "A", avente accesso carrabile da via P. Togliatti tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune e con accesso pedonale tramite spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune (allegato 1: foto n.13 e n.14).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Il garage presenta porta basculante in metallo del tipo basculante. Il piano interrato è caratterizzato prevalentemente da pareti in blocchi di cemento e/o di laterizio a vista.

Stato di manutenzione e disponibilità

Bene non visionato internamente, come indicato in premessa.

Le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare i corridoi e le scale a comune risultano occupati da materiale vario, mentre il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 12**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/6 (*autorimesse*), classe 1, consistenza mq

33, superficie catastale totale mq 36, rendita catastale € 153,39 (allegati 2.1 e 2.6).

La planimetria ultima in atti è del 21/12/2005 protocollo n. PI0143008 (allegato 2.7).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 180***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore e scannafosso – Edificio A* - a comune fra i sub da 1 a 29, da 118 a 124 e da 136 a 142;
- ***subalterno 182***, via Rospicciano, piano S1-T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *rampa garage* a comune fra i sub da 1 a 40;
- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto del 17 ottobre 2007 con autentica di firme in stessa data Giampaolo Bon, notaio in Poggio a Caiano, repertorio n.193794, fascicolo n.8890 (allegato 3.1).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18).

Attestazione di Abitabilità/Agibilità presentata in data 30/03/2006 protocollo 5174 (allegato 6.16) ed archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Per la situazione edilizia-urbanistica si rimanda all'ultima pratica in atti Tavola P02 “Stato di Progetto Variato pianta piano interrato” di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.1).

Si precisa che dovranno essere presentate la pratica per la prevenzione incendi e la pratica e/o integrazione agibilità, i cui costi non sono quantificabili come anche specificato nel paragrafo “situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)”.

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è descritta sulla base della documentazione edilizia e catastale:

- Unità immobiliare ad uso garage posta al piano interrato dell’edificio “A”, con accesso carrabile da via Togliatti tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune e con accesso pedonale tramite spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune. Alla data del sopralluogo il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante. Tale unità immobiliare, della superficie lorda di circa mq 36, è composta da unico locale ed è identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 12**.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni ad uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 4 (FM 12 P.lla 1830 sub. 15)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso garage posta al piano interrato dell'edificio "A", avente accesso carrabile da via P. Togliatti tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune e con accesso pedonale tramite spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune (allegato 1: foto n.13 e n.14).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Il garage presenta porta in metallo del tipo basculante. Il piano interrato è caratterizzato prevalentemente da pareti in blocchi di cemento e/o di laterizio a vista.

Stato di manutenzione e disponibilità

Bene non visionato internamente, come indicato in premessa.

Le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare i corridoi e le scale a comune risultano occupati da materiale vario, mentre il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 15**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/6 (*autorimesse*), classe 1, consistenza mq 20, superficie catastale totale mq 23, rendita catastale € 92,96 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti è del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008 (allegato 2.8).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel

Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 180***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore e scannafosso – Edificio A* - a comune fra i sub da 1 a 29, da 118 a 124 e da 136 a 142;
- ***subalterno 182***, via Rospicciano, piano S1-T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *rampa garage* a comune fra i sub da 1 a 40;
- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto del 17 ottobre 2007 con autentica di firme in stessa data Giampaolo Bon, notaio in Poggio a Caiano, repertorio n.193794, fascicolo n.8890 (allegato 3.1).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del

07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18).

Attestazione di Abitabilità/Agibilità presentata in data 30/03/2006 protocollo 5174 (allegato 6.16) ed archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Per la situazione edilizia-urbanistica si rimanda all'ultima pratica in atti Tavola P02 “Stato di Progetto Variato pianta piano interrato” di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.1).

Si precisa che dovranno essere presentate la pratica per la prevenzione incendi e la pratica e/o integrazione agibilità, i cui costi non sono quantificabili come anche specificato nel paragrafo “situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)”.

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è descritta sulla base della documentazione catastale ed edilizia:

- Unità immobiliare ad uso garage posta al piano interrato dell’edificio “A”, con accesso carrabile da via P. Togliatti tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune e con accesso pedonale tramite spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune. Tale unità immobiliare, della superficie lorda di circa mq 23, è composta da unico locale ed è identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 15**.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni di uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 5 (FM 12 P.lla 1830 sub. 20)

Lotto costituito da un’unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell’edificio “A” con accesso sia da via P. Togliatti tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico

al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune (allegato 1: foto n.15).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Le finiture dell'unità immobiliare ad uso cantina presentano pavimento in ceramica, pareti in parte in blocco di cemento ed in parte in laterizio a vista, non presente la porta.

Stato di manutenzione e disponibilità

Alla data del sopralluogo la cantina si trova in scadente stato di manutenzione e risulta libera, anche le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare i corridoi e le scale a comune risultano occupati da materiale vario, mentre il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 20**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/2 (*locale di deposito*), classe 2, consistenza mq 4, superficie catastale totale mq 6, rendita catastale € 10,33 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008, corrisponde allo stato dei luoghi (allegato 2.9).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 180***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore e scannafosso – Edificio A* - a comune fra i sub da 1 a 29, da 118 a 124 e da 136 a 142;

- ***subalterno 182***, via Rospicciano, piano S1-T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *rampa garage* a comune fra i sub da 1 a 40;
- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i su da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto di compravendita del 25 marzo 2009 rogato Mario Muscariello, notaio in Firenze, repertorio n.10.688 , raccolta n. 4.660 (allegato 3.2).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18).

Attestazione di Abitabilità/Agibilità presentata in data 30/03/2006 protocollo 5174 (allegato 6.16) ed archiviazione pratica prevenzione incendi n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Lo stato dei luoghi risulta conforme con lo stato rappresentato nella Tavola P02 "Stato di Progetto Variato pianta piano interrato" di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.1).

Si precisa che dovranno essere presentate la pratica per la prevenzione incendi e la pratica e/o integrazione agibilità, i cui costi non sono quantificabili come anche specificato nel paragrafo "situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)".

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è così costituita:

- Unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "A", con accesso sia da via P. Togliatti tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune, della superficie lorda di circa mq 6, composta da unico locale, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 20**. Alla data del sopralluogo l'ascensore risulta manomesso e non funzionante.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni ad uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 6 (FM 12 P.lla 1830 sub. 21)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "A" avente accesso sia da via P. Togliatti tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune (allegato 1: foto n.15).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Le finiture dell'unità immobiliare ad uso cantina presentano pavimento in ceramica, pareti in parte in blocco di cemento ed in parte in blocco di laterizio a vista, non presente la porta.

Stato di manutenzione e disponibilità

Alla data del sopralluogo la cantina si trova in scadente stato di manutenzione e risulta occupata da motociclo e materiale vario, anche le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare i corridoi e

le scale a comune risultano occupati da materiale vario, mentre il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 21**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/2 (*locale di deposito*), classe 2, consistenza mq 3, superficie catastale totale mq 5, rendita catastale € 7,75 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008, corrisponde allo stato dei luoghi (allegato 2.10).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 180***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore e scannafosso – Edificio A* - a comune fra i sub da 1 a 29, da 118 a 124 e da 136 a 142;
- ***subalterno 182***, via Rospicciano, piano S1-T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *rampa garage* a comune fra i sub da 1 a 40;
- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;

- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto di compravendita del 25 marzo 2009 rogato Mario Muscariello, notaio in Firenze, repertorio n.10.688 , raccolta n. 4.660 (allegato 3.2).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18).

Attestazione di Abitabilità/Agibilità presentata in data 30/03/2006 protocollo n. 5174 (allegato 6.16) ed archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Lo stato dei luoghi risulta conforme con lo stato rappresentato nella Tavola P02 "Stato di Progetto Variato pianta piano interrato" di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.1).

Si precisa che dovranno essere presentate la pratica per la prevenzione incendi e la pratica e/o integrazione agibilità, i cui costi non sono quantificabili come anche specificato nel paragrafo "situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)".

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è così costituita:

- Unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "A",con accesso sia da via P. Togliatti tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e

successivi scala e/o ascensore a comune, della superficie lorda di circa mq 5, composta da unico locale, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 21**. Alla data del sopralluogo l'ascensore risulta manomesso e non funzionante.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 7 (FM 12 P.lla 1830 sub. 22)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "A" con accesso sia da via P. Togliatti, tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune.

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

La cantina presenta porta in metallo. Il piano interrato è caratterizzato prevalentemente da pareti in blocchi di cemento e/o di laterizio a vista.

Stato di manutenzione e disponibilità

Bene non visionato internamente, come indicato in premessa.

Le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare i corridoi e le scale a comune risultano occupati da materiale vario, mentre il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 22**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/2 (*locale di deposito*), classe 2, consistenza mq 3, superficie catastale totale mq 5, rendita catastale € 7,75 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti è del 21/12/2005 protocollo n. PI0143008 (allegato 2.11).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel

Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 180***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore e scannafosso – Edificio A* - a comune fra i sub da 1 a 29, da 118 a 124 e da 136 a 142;
- ***subalterno 182***, via Rospicciano, piano S1-T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *rampa garage* a comune fra i sub da 1 a 40;
- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto di compravendita del 25 marzo 2009 rogato Mario Muscariello, notaio in Firenze, repertorio n.10.688 , raccolta n. 4.660 (allegato 3.2).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del

07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18).

Attestazione di Abitabilità/Agibilità presentata in data 30/03/2006 protocollo n.5174 (allegato 6.16) ed archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Per la situazione edilizia-urbanistica si rimanda all'ultima pratica in atti Tavola P02 “Stato di Progetto Variato pianta piano interrato” di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.1).

Si precisa che dovranno essere presentate la pratica per la prevenzione incendi e la pratica e/o integrazione agibilità, i cui costi non sono quantificabili come anche specificato nel paragrafo “situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)”.

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è descritta sulla base della documentazione catastale ed edilizia:

- Unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell’edificio“A”, con accesso sia da via P. Togliatti tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune, della superficie lorda di circa mq 5, composta da unico locale, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 22**. Alla data del sopralluogo l'ascensore risulta manomesso e non funzionante.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 8 (FM 12 P.lla 1830 sub. 23)

Lotto costituito da un’unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell’edificio “A” con accesso sia da via P. Togliatti, tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune.

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

La cantina presenta porta in metallo. Il piano interrato è caratterizzato prevalentemente da pareti in blocchi di cemento e/o di laterizio a vista.

Stato di manutenzione e disponibilità

Bene non visionato internamente, come indicato in premessa.

Le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare i corridoi e le scale a comune risultano occupati da materiale vario, mentre il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 23**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/2 (*locale di deposito*), classe 2, consistenza mq 3, superficie catastale totale mq 5, rendita catastale €7,75 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti è del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008 (allegato 2.12).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 180***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore e scannafosso – Edificio A* - a comune fra i sub da 1 a 29, da 118 a 124 e da 136 a 142;
- ***subalterno 182***, via Rospicciano, piano S1-T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *rampa garage* a comune fra i sub da 1 a 40;

- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto di compravendita del 25 marzo 2009 rogato Mario Muscariello, notaio in Firenze, repertorio n.10.688 , raccolta n. 4.660 (allegato 3.2).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18).

Attestazione di Abitabilità/Agibilità presentata in data 30/03/2006 protocollo 5174 (allegato 6.16) ed archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Per la situazione edilizia-urbanistica si rimanda all'ultima pratica in atti Tavola P02 "Stato di Progetto Variato pianta piano interrato" di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.1).

Si precisa che dovranno essere presentate la pratica per la prevenzione incendi e la pratica e/o integrazione agibilità, i cui costi non sono quantificabili

come anche specificato nel paragrafo “situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)”.

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è descritta sulla base della documentazione catastale ed edilizia:

- Unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell’edificio “A”, con accesso sia da via P. Togliatti tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune della superficie lorda di circa mq 5, composta da unico locale, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 23**. Alla data del sopralluogo l'ascensore risulta manomesso e non funzionante.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 9 (FM 12 P.lla 1830 sub. 24)

Lotto costituito da un’unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell’edificio “A” con accesso sia da via P. Togliatti, tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune.

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

La cantina presenta porta in metallo. Il piano interrato è caratterizzato prevalentemente da pareti in blocchi di cemento e/o di laterizio a vista.

Stato di manutenzione e disponibilità

Bene non visionato internamente, come indicato in premessa.

Le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare i corridoi e le scale a comune risultano occupati da materiale vario, mentre il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco,

l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 24**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/2 (*locale di deposito*), classe 2, consistenza mq 3, superficie catastale totale mq 5, rendita catastale € 7,75 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti è del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008 (allegato 2.13).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 180***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore e scannafosso – Edificio A* - a comune fra i sub da 1 a 29, da 118 a 124 e da 136 a 142;
- ***subalterno 182***, via Rospicciano, piano S1-T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *rampa garage* a comune fra i sub da 1 a 40;
- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto di compravendita

del 25 marzo 2009 rogato Mario Muscariello, notaio in Firenze, repertorio n.10.688 , raccolta n. 4.660 (allegato 3.2).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18).

Attestazione di Abitabilità/Agibilità presentata in data 30/03/2006 protocollo n.5174 (allegato 6.16) ed archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Per la situazione edilizia-urbanistica si rimanda all'ultima pratica in atti Tavola P02 “Stato di Progetto Variato pianta piano interrato” di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.1).

Si precisa che dovranno essere presentate la pratica per la prevenzione incendi e la pratica e/o integrazione agibilità, i cui costi non sono quantificabili come anche specificato nel paragrafo “situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)”.

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è descritta sulla base della documentazione catastale ed edilizia:

- Unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell’edificio “A”, con accesso sia da via P. Togliatti tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune, della superficie lorda di circa mq 5, composta da unico locale, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 24**. Alla data del sopralluogo l'ascensore risulta manomesso e non funzionante.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 10 (FM 12 P.lla 1830 sub. 25)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "A" con accesso sia da via P. Togliatti, tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune (allegato 1: foto n.16).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Le finiture dell'unità immobiliare ad uso cantina presentano pavimento in ceramica e pareti in laterizio a vista e/o cemento, mancante la porta.

Stato di manutenzione e disponibilità

Alla data del sopralluogo la cantina si trova in scadente stato di manutenzione e risulta occupata da materiale vario, anche le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare i corridoi e le scale a comune risultano occupati da materiale vario, mentre il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 25**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/2 (*locale di deposito*), classe 2, consistenza mq 3, superficie catastale totale mq 5, rendita catastale €7,75 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008, non corrisponde allo stato dei luoghi in particolare l'unità immobiliare in oggetto presenta una configurazione planimetrica ad "L" e non rettangolare e di conseguenza una maggiore consistenza rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale (allegato 2.14).

Pertanto, ai fini della conformità catastale dovrà essere presentata all'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizi Catastali, idonea pratica catastale.

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 180***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore e scannafosso – Edificio A* - a comune fra i sub da 1 a 29, da 118 a 124 e da 136 a 142;
- ***subalterno 182***, via Rospicciano, piano S1-T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *rampa garage* a comune fra i sub da 1 a 40;
- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto di compravendita del 25 marzo 2009 rogato Mario Muscariello, notaio in Firenze, repertorio n.10.688 , raccolta n. 4.660 (allegato 3.2).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18).

Attestazione di Abitabilità/Agibilità presentata in data 30/03/2006 protocollo 5174 (allegato 6.16) ed archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Dalla comparazione dello stato dei luoghi con quanto rappresentato nella Tavola P02 “Stato di Progetto Variato pianta piano interrato” di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007, ultimo in atti (allegato 6.18.1), si rilevano difformità consistenti in una diversa configurazione planimetrica ad “L” ed una maggiore consistenza. Pertanto ai fini della conformità urbanistica-edilizia dovrà essere presentata al Comune di Ponsacco idonea pratica di sanatoria.

L’espletamento della pratica catastale ed edilizia per le difformità sopraindicate comporta costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia quelli relativi al pagamento di sanzioni, diritti di segreteria vigenti, stimabili sommariamente in circa **€ 2.000,00** (**Euro duemila/00**); si precisa che non sono compresi i costi relativi alla pratica di prevenzione incendi e alla pratica e/o integrazione agibilità in quanto non quantificabili come anche specificato nel paragrafo “situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)”.

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è così costituita:

- Unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell’edificio “A”, con accesso sia da via P. Togliatti tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e

successivi scala e/o ascensore a comune , della superficie lorda di circa mq 7, composta da unico locale, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 25**. Alla data del sopralluogo l'ascensore risulta manomesso e non funzionante.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 11 (FM 12 P.lla 1830 sub. 26)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "A" con accesso sia da via P. Togliatti, tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune.

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

La cantina presenta porta in metallo. Il piano interrato è caratterizzato prevalentemente da pareti in blocchi di cemento e/o di laterizio a vista.

Stato di manutenzione e disponibilità

Bene non visionato internamente, come indicato in premessa.

Le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare i corridoi e le scale a comune risultano occupati da materiale vario ed il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 26**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/2 (*locale di deposito*), classe 2, consistenza mq 6, superficie catastale totale mq 8, rendita catastale € 15,49 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti è del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008 (allegato 2.15).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore

consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 180***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore e scannafosso – Edificio A* - a comune fra i sub da 1 a 29, da 118 a 124 e da 136 a 142;
- ***subalterno 182***, via Rospicciano, piano S1-T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *rampa garage* a comune fra i sub da 1 a 40;
- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto di compravendita del 25 marzo 2009 rogato Mario Muscariello, notaio in Firenze, repertorio n.10.688 , raccolta n. 4.660 (allegato 3.2).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del

07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18).

Attestazione di Abitabilità/Agibilità presentata in data 30/03/2006 protocollo 5174 (allegato 6.16) ed archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Per la situazione edilizia-urbanistica si rimanda all'ultima pratica in atti Tavola P02 “Stato di Progetto Variato pianta piano interrato” di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.1).

Si precisa che dovranno essere presentate la pratica per la prevenzione incendi e la pratica e/o integrazione agibilità, i cui costi non sono quantificabili come anche specificato nel paragrafo “situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)”.

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è descritta sulla base della documentazione catastale ed edilizia:

- Unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell’edificio “A”,con accesso sia da via P. Togliatti tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune , della superficie lorda di circa mq 8, composta da unico locale, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 26**. Alla data del sopralluogo l'ascensore risulta manomesso e non funzionante.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 12 (FM 12 P.lla 1830 sub. 27)

Lotto costituito da un’unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell’edificio “A” con accesso sia da via P. Togliatti, tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico

al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune (allegato 1: foto n.17).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Le finiture dell'unità immobiliare ad uso cantina presentano pavimento in ceramica e pareti in parte in blocchi di laterizio a vista ed in parte in blocchi di cemento a vista.

Stato di manutenzione e disponibilità

Alla data del sopralluogo la cantina si trova in scadente stato di manutenzione e risulta occupata da materiale vario, anche le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare i corridoi e le scale a comune risultano occupati da materiale vario, mentre il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 27**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/2 (*locale di deposito*), classe 2, consistenza mq 6, superficie catastale totale mq 8, rendita catastale € 15,49 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008, corrisponde allo stato dei luoghi (allegato 2.16).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 180***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano*

ascensore e scannafosso – Edificio A - a comune fra i sub da 1 a 29, da 118 a 124 e da 136 a 142;

- ***subalterno 182***, via Rospicciano, piano S1-T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *rampa garage* a comune fra i sub da 1 a 40;

- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;

- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;

- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto di compravendita del 25 marzo 2009 rogato Mario Muscariello, notaio in Firenze, repertorio n.10.688 , raccolta n. 4.660 (allegato 3.2).

<u>Situazione urbanistico-edilizia</u>

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18).

Attestazione di Abitabilità/Agibilità presentata in data 30/03/2006 protocollo n. 5174 (allegato 6.16) ed archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Lo stato dei luoghi risulta conforme con lo stato rappresentato nella Tavola P02 "Stato di Progetto Variato pianta piano interrato" di cui al Permesso di

Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.1).

Si precisa che dovranno essere presentate la pratica per la prevenzione incendi e la pratica e/o integrazione agibilità, i cui costi non sono quantificabili come anche specificato nel paragrafo "situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)".

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è così costituita:

- Unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "A", con accesso sia da via P. Togliatti tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune, della superficie lorda di circa mq 8, composta da unico locale, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 27**.

Alla data del sopralluogo l'ascensore risulta manomesso e non funzionante.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 13 (FM12 P.lla 1830 sub. 28)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "A" con accesso sia da via P. Togliatti, tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune (allegato 1: foto n.18).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Le finiture dell'unità immobiliare ad uso cantina presentano pavimento in ceramica e pareti in parte in blocchi di laterizio a vista ed in parte in blocchi di cemento a vista.

Stato di manutenzione e disponibilità

Alla data del sopralluogo la cantina si trova in scadente stato di manutenzione e risulta libera, anche le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente

stato di manutenzione, in particolare i corridoi e le scale a comune risultano occupati da materiale vario, mentre il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio,

Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 28**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/2 (*locale di deposito*), classe 2, consistenza mq 7, superficie catastale totale mq 9, rendita catastale € 18.08 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008, corrisponde allo stato dei luoghi (allegato 2.17).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 180***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore e scannafosso – Edificio A* - a comune fra i sub da 1 a 29, da 118 a 124 e da 136 a 142;
- ***subalterno 182***, via Rospicciano, piano S1-T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *rampa garage* a comune fra i sub da 1 a 40;
- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;

- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto di compravendita del 25 marzo 2009 rogato Mario Muscariello, notaio in Firenze, repertorio n.10.688 , raccolta n. 4.660 (allegato 3.2).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18).

Attestazione di Abitabilità/Agibilità presentata in data 30/03/2006 protocollo 5174 (allegato 6.16) ed archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Lo stato dei luoghi risulta conforme con lo stato rappresentato nella Tavola P02 "Stato di Progetto Variato pianta piano interrato" di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.1).

Si precisa che dovranno essere presentate la pratica per la prevenzione incendi e la pratica e/o integrazione agibilità, i cui costi non sono quantificabili come anche specificato nel paragrafo "situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)".

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è così costituita:

- Unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "A", con accesso sia da via P. Togliatti tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e

successivi scala e/o ascensore a comune, della superficie lorda di circa mq 9, composta da unico locale, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 28**. Alla data del sopralluogo l'ascensore risulta manomesso e non funzionante.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 14 (FM 12 P.lla 1830 sub. 29)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso ripostiglio posta al piano interrato dell'edificio "A" avente accesso sia da via P. Togliatti, tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune.

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

L'unità immobiliare in oggetto presenta porta in metallo. Il piano interrato è caratterizzato prevalentemente da pareti in blocchi di cemento e/o di laterizio a vista.

Stato di manutenzione e disponibilità

Bene non visionato internamente, come indicato in premessa.

Le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare i corridoi e le scale a comune risultano occupati da materiale vario, mentre il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 29**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/2 (*locale di deposito*), classe 2, consistenza mq 3, superficie catastale totale mq 5, rendita catastale € 7,75 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti è del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008 (allegato 2.18).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 180***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore e scannafosso – Edificio A* - a comune fra i sub da 1 a 29, da 118 a 124 e da 136 a 142;
- ***subalterno 182***, via Rospicciano, piano S1-T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *rampa garage* a comune fra i sub da 1 a 40;
- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto di compravendita del 25 marzo 2009 rogato Mario Muscariello, notaio in Firenze, repertorio n.10.688 , raccolta n. 4.660 (allegato 3.2).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005

(allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18).

Attestazione di Abitabilità/Agibilità presentata in data 30/03/2006 protocollo 5174 (allegato 6.16) .

Archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Per la situazione edilizia-urbanistica si rimanda all'ultima pratica in atti Tavola P02 “Stato di Progetto Variato pianta piano interrato” di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.1).

Si precisa che dovranno essere presentate la pratica per la prevenzione incendi e la pratica e/o integrazione agibilità, i cui costi non sono quantificabili come anche specificato nel paragrafo “situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)”.

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è descritta sulla base della documentazione catastale ed edilizia:

- Unità immobiliare ad uso ripostiglio posta al piano interrato dell’edificio “A”, con accesso sia da via P. Togliatti tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune, della superficie lorda di circa mq 5, composta da unico locale, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 29**.

Alla data del sopralluogo l'ascensore risulta manomesso e non funzionante.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTI POSTI NELL' EDIFICIO "B"

(lotti da n.15 al n.21)

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche dell'edificio "B"

L' edificio "B", in cui sono posti un'unità abitativa (lotto n.15), quattro uffici (lotti n. 16, 17,18 e 19), due posti auto scoperti (lotti n.20 e 21), oltre ad altre unità immobiliari non oggetto della perizia, di recente costruzione, presenta tipologia a torre elevata su sette piani fuori terra, oltre piano interrato ed è posto in angolo tra via P. Togliatti e via Rospicciano, su una piastra rialzata rispetto al piano strada. Il piano interrato, il piano terra ed il piano sesto hanno una destinazione prevalentemente commerciale, mentre gli altri piani prevalentemente residenziale e direzionale. I piani sono collegati tra loro mediante vano scala e due vani ascensori. Ascensori manomessi e non funzionanti alla data dei sopralluoghi.

Si precisa che con atto unilaterale di vincolo di destinazione d'uso in data 16/11/2005 repertorio n. 98/2005 (allegato 5.15), la società Futura Immobiliare srl si è obbligata per sé e i suoi aventi causa, a destinare ad uso pubblico, pur rimanendo di proprietà privata, il vano scala, relativi ballatoi ai sei piani e n.2 ascensori dell'edificio "B" limitatamente al tratto che collega il piano terra rialzato al piano sesto, mentre per il tratto che collega il piano interrato al piano terra tale vincolo di destinazione di uso pubblico è stato costituito con atto del 23/06/2005 repertorio n.62/2005 (allegato 5.6), costituendo con entrambi gli atti la relativa "servitù pubblica a tempo indeterminato" e tutto quanto indicato negli atti a cui si rimanda (allegati 5.6 e 5.15).

La struttura portante è costituita da travi e pilastri in cemento armato, solai in laterocemento e copertura piana (allegato 1: foto da n.19 a n.44 ed allegati 6.13 e 6.14).

Le finiture esterne sono con intonaco e tinteggiatura e con parti in cemento a vista, infissi prevalentemente in metallo.

L'edificio presenta uno stato di manutenzione scadente con componenti architettoniche ed impiantistiche in deterioramento e manomesse.

LOTTO 15 (FM 12 P.lla 1830 sub. 171)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano quinto dell'edificio "B", avente accesso sia da via P. Togliatti che da via Rospicciano tramite area pubblica, spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi vano scala e/o vano ascensori comuni ad uso pubblico (allegato 1: foto da n.22 a n.25).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

L'unità abitativa presenta una configurazione planimetrica con pareti tondeggianti. Le finiture interne dell'unità abitativa presentano pavimenti in ceramica, rivestimenti del bagno e della zona cottura in ceramica, porte in legno tamburato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

L'unità abitativa è dotata dei seguenti impianti autonomi: elettrico, idrico con approvvigionamento mediante acquedotto comunale e di riscaldamento con caldaia manomessa e non funzionante. Gli impianti alla data del sopralluogo risultano manomessi.

Stato di manutenzione e disponibilità

Il bene di cui sopra, facente parte di un complesso edilizio di recente costruzione, internamente si trova in sufficiente stato di manutenzione, mentre le parti e gli impianti a comune sono in scadente stato di manutenzione, in particolare gli ascensori risultano manomessi e non funzionanti.

Alla data del sopralluogo del 04/04/2019 risultava libero mentre alla data del sopralluogo del 29/01/2020 risulta occupato da persone senza titolo, pertanto ai fini della valutazione è da ritenersi libero.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità abitativa in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 171**, via Rospicciano, piano 5, categoria A/2 (*abitazione di tipo civile*), classe 1, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 89, superficie catastale escluse aree scoperte mq 81, rendita catastale € 529,37 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti, del 21/12/2005 protocollo n. PI0143008, non corrisponde allo stato dei luoghi (allegato 2.19), in quanto non sono rappresentate le finestre del bagno e del vano adiacente e non indicate le porte esterne del posto cottura e del vano adiacente. Pertanto, ai fini della conformità catastale dovrà essere presentata all'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizi Catastali, idonea pratica catastale.

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 189***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2-3-4-5-6, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano ascensori – Edificio B* - a comune fra i sub da 83 a 92 e sub. 143,144,145, 157,158,159,164,165,166,171,172,173,174 e 206;
- ***subalterno 199***, via Rospicciano, piano 7, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *copertura – Edificio B* - comune ai sub. 86, 87, 96, 143,144,145,157,158,159,164,165,166,171,172,173,174,206 e 208;
- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211;
- ***subalterno 209***, via Rospicciano, dal piano S1 al piano 7, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano scale,* comune ai sub. 143,144,145,157,158,159,164,165,166,171,172,173,174, 206 e 208.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto del 17 ottobre 2007 con autentica di firme in stessa data Giampaolo Bon, notaio in Poggio a Caiano, repertorio n.193794, fascicolo n.8890 (allegato 3.1).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18).

Attestazione di Abitabilità/Agibilità parziale presentata in data 11/09/2007 protocollo 12982 (allegato 6.19) a cui è seguita Comunicazione da parte del Comune di Ponsacco per richiesta documenti integrativi e interruzione termini L.R. 01/2005 art.86 (allegato 6.19.1).

Archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Dalla comparazione dello stato dei luoghi con lo stato di cui alla Tavola P06 “Stato di Progetto Variato Piante Edificio “B” allegata al Permesso di Costruire n.2005/077 del 02/12/2005 (ultima pratica in cui è rappresentata tale unità immobiliare, allegati 6.10 e 6.10.2) si rilevano difformità in particolare non presente setto nel bagno e diversa configurazione e consistenza della parete esterna del vano camera adiacente al bagno. Pertanto ai fini della conformità urbanistica-edilizia dovrà essere presentata al Comune di Ponsacco idonea pratica di sanatoria.

L’espletamento della pratica catastale ed edilizia per le difformità sopraindicate comporta costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia quelli relativi al pagamento di sanzioni, diritti

di segreteria vigenti, stimabili sommariamente in circa **€ 8.000,00** (**Euro ottomila/00**); si precisa che non sono compresi i costi relativi alla pratica di prevenzione incendi e alla pratica e/o integrazione agibilità in quanto non quantificabili come anche specificato nel paragrafo "situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)".

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è così costituita:

- Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al p. quinto dell'edificio "B", con accesso sia da via P. Togliatti che da via Rospicciano tramite area pubblica, spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi vano scala e/o vano ascensori comuni ad uso pubblico, della superficie lorda di circa mq 81, composta da ingresso, ripostiglio, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, due camere oltre a due balconi della superficie complessiva di circa mq 20. Alla data dei sopralluoghi i due vani ascensori risultano manomessi e non funzionanti. Tale unità abitativa è identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 171.**

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni ad uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 16 (FM 12 P.lla 1830 sub. 172)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano quinto dell'edificio "B", avente accesso sia da via P. Togliatti che da via Rospicciano tramite area pubblica, spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi vano scala e/o vano ascensori comuni ad uso pubblico (allegato 1: foto da n.26 a n.28).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Le finiture interne dell'unità ad uso ufficio presentano pavimenti in ceramica, rivestimenti del servizio igienico in ceramica, porte in legno tamburato, infissi in metallo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

L'unità è dotata dei seguenti impianti autonomi: elettrico, idrico con approvvigionamento mediante acquedotto comunale e predisposizione di impianto di climatizzazione con parti manomesse e non funzionanti.

Stato di manutenzione e disponibilità

Il bene di cui sopra si trova internamente in sufficiente stato di manutenzione, mentre le parti e gli impianti a comune sono in scadente stato di manutenzione, in particolare gli ascensori risultano manomessi e non funzionanti. Alla data del sopralluogo del 04/04/2019 risulta libero.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 172**, via Rospicciano, piano 5, categoria A/10 (*ufficio*), classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq 66, rendita catastale € 735,95 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti, del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008, non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi (allegato 2.20), in particolare non risultano ivi rappresentate le finestre dei due locali. Pertanto, ai fini della conformità catastale dovrà essere presentata all'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizi Catastali, idonea pratica catastale.

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;

- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;

- ***subalterno 189***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2-3-4-5-6, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano ascensori – Edificio B – a* comune fra i sub da 83 a 92 e sub.143,144,145,157,158,159,164,165,166,171,172,173,174 e 206;

- ***subalterno 199***, via Rospicciano, piano 7, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *copertura – Edificio B* - comune ai sub. 86, 87, 96, 143,144,145,157,
158,159,164,165,166,171,172,173,174,206 e 208;

- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211;

- ***subalterno 209***, via Rospicciano, dal piano S1 al piano 7, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano scale,* comune ai sub. 143, 144, 145, 157, 158,159,
164,165,166,171,172,173,174,206 e 208.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto del 17 ottobre 2007 con autentica di firme in stessa data Giampaolo Bon, notaio in Poggio a Caiano, repertorio n.193794, fascicolo n.8890 (allegato 3.1).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18).

Attestazione di Abitabilità/Agibilità parziale presentata in data 11/09/2007 protocollo 12982 (allegato 6.19) a cui è seguita Comunicazione da parte del Comune di Ponsacco per richiesta documenti integrativi e interruzione termini L.R. 01/2005 art.86 (allegato 6.19.1).

Archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Dalla comparazione dello stato dei luoghi con lo stato di cui alla Tavola P06 " Stato di Progetto Variato Piante Edificio "B" allegata al Permesso di Costruire n.2005/077 del 02/12/2005 (ultima pratica in cui è rappresentata tale unità immobiliare, allegati 6.10 e 6.10.2) si rilevano difformità in particolare non presente antibagno e diversa configurazione e consistenza degli ambienti, di alcune pareti e di pilastri. Pertanto ai fini della conformità urbanistica-edilizia dovrà essere presentata al Comune di Ponsacco idonea pratica di sanatoria.

L'espletamento della pratica catastale ed edilizia per le difformità sopraindicate comporta costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia quelli relativi al pagamento di sanzioni, diritti di segreteria vigenti, stimabili sommariamente in circa **€ 8.000,00** (**Euro ottomila/00**); si precisa che non sono compresi i costi relativi alla pratica di prevenzione incendi e alla pratica e/o integrazione agibilità in quanto non quantificabili come anche specificato nel paragrafo "situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)".

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è così costituita:

- Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano quinto dell'edificio "B", con accesso sia da via P. Togliatti che da via Rospicciano tramite area pubblica, spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi vano scala e/o vano ascensori comuni ad uso pubblico, della superficie lorda di circa mq 66, composta da ingresso, servizio igienico e due uffici. Alla data del sopralluogo gli ascensori risultano manomessi e non funzionanti. Tale unità è identificata

catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 172**.
La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni ad uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 17 (FM 12 P.lla 1830 sub. 173)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano quinto dell'edificio "B", avente accesso sia da via P. Togliatti che da via Rospicciano tramite area pubblica, spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi vano scala e/o vano ascensori comuni ad uso pubblico (allegato1: foto n.29 e n.30).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Le finiture interne dell'unità ad uso ufficio presentano pavimenti in ceramica, rivestimenti del servizio igienico in ceramica, porte in legno tamburato, infissi in metallo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Tale unità immobiliare è collegata internamente, tramite porta, all'unità immobiliare di cui sotto identificata catastalmente dal sub. 174 della particella 1830 del FM 12 (lotto n.18).

L'unità è dotata dei seguenti impianti autonomi: elettrico, idrico con approvvigionamento mediante acquedotto comunale e di climatizzazione.

Stato di manutenzione e disponibilità

Il bene di cui sopra si trova internamente in buono stato di manutenzione, mentre le parti e gli impianti a comune sono in scadente stato di manutenzione, in particolare gli ascensori risultano manomessi e non funzionanti. Alla data del sopralluogo risulta occupato da arredi (allegato 1: foto n.29 e n.30).

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale -Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 173**, via Rospicciano, piano 5, categoria A/10 (*ufficio*), classe 1, consistenza vani 1,5,

superficie catastale totale mq 37, rendita catastale € 367,98 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti, del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008, non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi (allegato 2.21), in quanto non rappresentata la finestra nel vano ufficio.

Pertanto, ai fini della conformità catastale dovrà essere presentata all'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizi Catastali, idonea pratica catastale.

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 189***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2-3-4-5-6, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano ascensori – Edificio B – a* comune fra i sub da 83 a 92 e sub.143, 144, 145, 157, 158,159, 164, 166, 171, 172,173,174 e 206;
- ***subalterno 199***, via Rospicciano, piano 7, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *copertura – Edificio B* - comune ai sub. 86, 87, 96, 143,144,145,157,158,159,164,165,166,171,172,173,174,206 e 208;
- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112, 113, 118, 119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211;

- ***subalterno 209***, via Rospicciano, dal piano S1 al piano 7, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano scale,* comune ai sub 143,144, 145,157,158,159,164,165,166,171,172,173,174,206 e 208.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto del 17 ottobre 2007 con autentica di firme in stessa data Giampaolo Bon, notaio in Poggio a Caiano, repertorio n.193794, fascicolo n.8890 (allegato 3.1).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18).

Attestazione di Abitabilità/Agibilità parziale presentata in data 11/09/2007 protocollo 12982 (allegato 6.19) a cui è seguita Comunicazione da parte del Comune di Ponsacco per richiesta documenti integrativi e interruzione termini L.R. 01/2005 art.86 (allegato 6.19.1).

Archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Dalla comparazione dello stato dei luoghi con lo stato di cui alla Tavola P06 "Stato di Progetto Variato Piante Edificio "B" allegata al Permesso di Costruire n.2005/077 del 02/12/2005 (ultima pratica in cui è rappresentata tale unità immobiliare, allegati 6.10 e 6.10.2) si rilevano difformità in particolare non presente parete nel bagno, diversa posizione di pilastri e/o pareti, diversa configurazione e consistenza.

Pertanto ai fini della conformità urbanistica-edilizia dovrà essere presentata al Comune di Ponsacco idonea pratica di sanatoria.

L'espletamento della pratica catastale ed edilizia per le difformità sopraindicate comporta costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia quelli relativi al pagamento di sanzioni, diritti di segreteria vigenti, stimabili sommariamente in circa **€ 8.000,00** (**Euro ottomila/00**); si precisa che non sono compresi i costi relativi alla pratica di prevenzione incendi e alla pratica e/o integrazione agibilità in quanto non quantificabili come anche specificato nel paragrafo "situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)".

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è così costituita:

- Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano quinto dell'edificio "B", con accesso sia da via P. Togliatti che da via Rospicciano tramite area pubblica, spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi vano scala e/o vano ascensori comuni ad uso pubblico, della superficie lorda di circa mq 37, composta da ingresso, servizio igienico e un ufficio. Alla data del sopralluogo i due ascensori risultano manomessi e non funzionanti. Tale unità è identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 173**, ed è collegata internamente con l'unità ad uso ufficio adiacente identificata dal sub. 174 della stessa particella e dello stesso foglio di mappa.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni ad uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 18 (FM 12 P.lla 1830 sub. 174)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano quinto dell'edificio "B", avente accesso sia da via P. Togliatti che da via Rospicciano tramite area pubblica, spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi vano scala e/o vano ascensori comuni ad uso pubblico (allegato 1: foto da n.31 a n.38).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Le finiture interne dell'unità ad uso ufficio presentano pavimenti in ceramica, rivestimenti del servizio igienico in ceramica, porte in legno tamburato, infissi

in metallo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Tale unità immobiliare è collegata internamente, tramite porta, all'unità immobiliare di cui sopra identificata catastalmente dal sub. 173 della particella 1830 del FM 12 (lotto n.17).

L'unità è dotata dei seguenti impianti autonomi: elettrico, idrico con approvvigionamento mediante acquedotto comunale e di climatizzazione.

Stato di manutenzione e disponibilità

Il bene si trova in buono stato di manutenzione, mentre le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare gli ascensori risultano manomessi e non funzionanti.

Alla data del sopralluogo il bene risulta occupato da arredi ed attrezzature da ufficio.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale -Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 174**, via Rospicciano, piano 5, categoria A/10 (*ufficio*), classe 1, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq 91, rendita catastale € 858,61 (allegati 2.1 e 2.4).

La relativa planimetria ultima in atti, del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008 (allegato 2.22) non corrisponde allo stato dei luoghi in particolare non risultano ivi rappresentate le finestre dei locali e presenti porte di comunicazione tra gli uffici. Pertanto, ai fini della conformità catastale dovrà essere presentata all'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizi Catastali, idonea pratica catastale.

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 189***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2-3-4-5-6, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano ascensori – Edificio B – a* comune fra i sub da 83 a 92 e sub.143,144,145,157,158,159,164,165,166,171,172,173,174 e 206 ;
- ***subalterno 199***, via Rospicciano, piano 7, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *copertura – Edificio B* - comune ai sub. 86, 87, 96, 143,144,145,157,158,159,164,165,166,171,172,173,174,206 e 208;
- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211;
- ***subalterno 209***, via Rospicciano, dal piano S1 al piano 7, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano scale,* comune ai sub. 143,144,145,157,158,159,164,165,166,171,172,173,174,206 e 208.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto del 17 ottobre 2007 con autentica di firme in stessa data Giampaolo Bon, notaio in Poggio a Caiano, repertorio n.193794, fascicolo n.8890 (allegato 3.1).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005

(allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18).

Attestazione di Abitabilità/Agibilità parziale presentata in data 11/09/2007 protocollo 12982 (allegato 6.19) a cui è seguita Comunicazione da parte del Comune di Ponsacco per richiesta documenti integrativi e interruzione termini L.R. 01/2005 art.86 (allegato 6.19.1).

Archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Dalla comparazione dello stato dei luoghi con lo stato di cui alla Tavola P06 "Stato di Progetto Variato Piante Edificio "B" allegata al Permesso di Costruire n.2005/077 del 02/12/2005 (ultima pratica in cui è rappresentata tale unità immobiliare, allegati 6.10 e 6.10.2) si rilevano difformità in quanto diversa configurazione della parete tra bagno ed archivio e diversa consistenza.

Pertanto ai fini della conformità urbanistica-edilizia dovrà essere presentata al Comune di Ponsacco idonea pratica di sanatoria.

L'espletamento della pratica catastale ed edilizia per le difformità sopraindicate comporta costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia quelli relativi al pagamento di sanzioni, diritti di segreteria vigenti, stimabili sommariamente in circa **€ 8.000,00** (**Euro ottomila/00**); si precisa che non sono compresi i costi relativi alla pratica di prevenzione incendi e alla pratica e/o integrazione agibilità in quanto non quantificabili come anche specificato nel paragrafo "situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)".

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è così costituita:

- Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano quinto dell'edificio "B", con accesso sia da via P. Togliatti che da via Rospicciano tramite area pubblica, spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi vano scala e/o vani ascensori comuni ad uso pubblico, della superficie lorda di circa mq 91,

composta da ingresso, servizio igienico , archivio e due uffici. Alla data del sopralluogo gli ascensori risultano manomessi e non funzionanti. Tale unità è identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub.174**, ed è collegata internamente con l'unità immobiliare ad uso ufficio adiacente identificata dal sub.173 della stessa particella e dello stesso foglio di mappa.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni ad uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 19 (FM 12 p.lla 1830 sub. 208)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo dell'edificio "B", avente accesso sia da via P. Togliatti che da via Rospicciano , tramite area pubblica, spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivo vano scala e/o ascensori comuni ad uso pubblico (allegato 1: foto da n.39 a n. 42).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Le finiture interne dell'unità ad uso ufficio presentano pavimenti in ceramica, rivestimenti del servizio igienico in ceramica, porta in legno tamburato, infissi in metallo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. L'unità è dotata dei seguenti impianti autonomi: elettrico, idrico con approvvigionamento mediante acquedotto comunale. Gli impianti alla data del sopralluogo risultano manomessi.

Stato di manutenzione e disponibilità

Il bene si trova in sufficiente stato di manutenzione, mentre le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare gli ascensori risultano manomessi e non funzionanti. Alla data del sopralluogo risulta occupata da materiale vario.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provincia le - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata

nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 208**, via Rospicciano, categoria A/10 (*ufficio*), classe1, consistenza vani1,5, superficie catastale totale mq 26, rendita catastale € 367,98 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti, del 09/03/2007 protocollo n.PI0042793, non corrisponde allo stato dei luoghi, in particolare per diversa configurazione e consistenza del servizio igienico, non presente disimpegno, diversa posizione della porta di ingresso e della finestra del servizio igienico oltre a chiusura dello spazio triangolare con elemento metallico (allegato 2.23). Ai fini della conformità urbanistico-edilizia, per i motivi descritti nel relativo paragrafo a cui si rimanda, è necessario ripristinare lo stato legittimo ai sensi delle normative igienico-sanitarie.

Si precisa che nella visura catastale è indicato erroneamente il piano terra invece del piano primo, pertanto dovrà essere presentata all'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizi Catastali, istanza per esatta indicazione del piano.

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 199***, via Rospicciano, piano 7, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *copertura – Edificio B* - comune ai sub. 86, 87, 96, 143,144,145,157,158,159,164,165,166,171,172,173,174,206 e 208;
- ***subalterno 209***, via Rospicciano, dal piano S1 al piano 7, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano scale,* comune ai sub. 143,144,145,157,158,159,164,165,166,171,172,173,174,206 e 208.

Si precisa che non risulta dall'elenco dei subalterni (allegato 2.56) a comune anche di tale unità immobiliare i beni comuni non censibili identificati dai subalterni 189 (vani ascensori) e 203 (piano terra) della particella 1830 del Foglio di Mappa 12; considerando che tali beni sono "di uso pubblico" come

risulta dagli atti unilaterale d'obbligo del 23/06/2005 rep.62/2005 (allegato 5.10) e del 16/11/2005 rep. 98/2005 (allegato 5.12), si può pertanto accedere all'unità immobiliare in oggetto tramite lo spazio al piano terra (sub. 203) ed i vani ascensori (sub 189) di uso pubblico.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto del 17 ottobre 2007 con autentica di firme in stessa data Giampaolo Bon, notaio in Poggio a Caiano, repertorio n.193794, fascicolo n.8890 (allegato 3.1).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18).

Attestazione di Abitabilità/Agibilità parziale presentata in data 11/09/2007 protocollo 12982 (allegato 6.19) a cui è seguita Comunicazione da parte del Comune di Ponsacco per richiesta documenti integrativi e interruzione termini L.R. 01/2005 art.86 (allegato 6.19.1).

Archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Dalla comparazione dello stato dei luoghi con lo stato di cui alla Tavola P04 “Stato di Progetto Variato piante edificio “B”- piano primo, piano, copertura” allegata al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007, ultimo in atti (allegato 6.18.3), si rilevano difformità in particolare per diversa configurazione e consistenza del servizio igienico, non presente disimpegno, diversa posizione della porta di ingresso e della finestra del servizio igienico oltre a chiusura dello spazio triangolare con elemento metallico.

Ai fini dei requisiti igienico-sanitari si rende necessario ripristinare lo stato legittimo di cui alla tavola sopra indicata (allegato 6.18.3).

L'espletamento per l'istanza catastale sopraindicata comporta costi relativi sia all'onorario del tecnico abilitato per l'adempimento necessario presso l'ente competente, sia quelli relativi al pagamento dei diritti di segreteria vigenti, oltre al ripristino dello stato legittimo come da Permesso di Costruire n.2007/043 stimabili sommariamente in circa **€ 10.000,00** (**Euro diecimila/00**); si precisa che non sono compresi i costi relativi alla pratica di prevenzione incendi e alla pratica e/o integrazione agibilità in quanto non quantificabili come anche specificato nel paragrafo "situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)".

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto viene descritta considerando lo stato legittimo di cui alla tavola P04 allegata al Permesso di Costruire n.2007/043 (allegato 6.18.3):

- Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo dell'edificio "B", con accesso sia da via P. Togliatti che da via Rospicciano tramite area pubblica, spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivo vano scala e/o vani ascensori comuni ad uso pubblico, della superficie lorda di circa mq 26, composta da un ufficio, disimpegno e servizio igienico.

Tale unità è identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 208**.

Alla data del sopralluogo i vani ascensori risultano manomessi e non funzionanti.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni ad uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 20 (FM 12 P.lla 1830 sub. 112)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso posto auto scoperto al piano terra dell'edificio "B", avente accesso sia da via P. Togliatti che da via Rospicciano tramite area pubblica (allegato 1: foto n.43).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Posto auto con morfologia piana, esterno e scoperto con pavimentazione in asfalto.

Stato di manutenzione e disponibilità dell'immobile

Il bene si trova in mediocre stato di manutenzione, mentre le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 112**, via Rospicciano, piano T, categoria C/6 (*posto auto scoperto*), classe 1, consistenza mq 13, superficie catastale totale mq 13, rendita catastale € 60,43 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti, del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008, corrisponde allo stato dei luoghi (allegato 2.24).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto del 17 ottobre 2007 con autentica di firme in stessa data Giampaolo Bon, notaio in Poggio a Caiano, repertorio n.193794, fascicolo n.8890 (allegato 3.1).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18).

Attestazione di Abitabilità/Agibilità presentata in data 30/03/2006 protocollo 5174 (allegato 6.16) ed archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e lo stato rappresentato nella Tavola P01“Stato di Progetto Variato pianta piano terra” ultimo in atti di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.2) il bene in oggetto risulta conforme.

Si precisa che dovranno essere presentate la pratica per la prevenzione incendi e la pratica e/o integrazione agibilità, i cui costi non sono quantificabili come anche specificato nel paragrafo “situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)”.

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è così costituita:

- Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto posta al piano terra dell’ edificio “B”, con accesso sia da via P.Togliatti che da via Rospicciano tramite area pubblica, della superficie di circa mq 13. Tale unità è identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 112**.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni di uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 21 (FM 12 P.lla 1830 sub. 113)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso posto auto scoperto al piano terra dell'edificio "B", avente accesso sia da via P. Togliatti che da via Rospicciano tramite area pubblica (allegato 1: foto n.44).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Posto auto con morfologia piana, esterno e scoperto con pavimentazione in asfalto.

Stato di manutenzione e disponibilità

Il bene si trova in mediocre stato di manutenzione, mentre le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 113**, via Rospicciano, piano T, categoria C/6 (*posto auto scoperto*), classe 1, consistenza mq 13, superficie catastale totale mq 13, rendita catastale € 60,43 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti, del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008, corrisponde allo stato dei luoghi (allegato 2.25).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto del 17 ottobre 2007 con autentica di firme in stessa data Giampaolo Bon, notaio in Poggio a Caiano, repertorio n.193794, fascicolo n.8890 (allegato 3.1).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18).

Attestazione di Abitabilità/Agibilità presentata in data 30/03/2006 protocollo 5174 (allegato 6.16) ed archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e lo stato rappresentato nella Tavola P01"Stato di Progetto Variato pianta piano terra" ultimo in atti di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.2) il bene in oggetto risulta conforme.

Si precisa che dovranno essere presentate la pratica per la prevenzione incendi e la pratica e/o integrazione agibilità, i cui costi non sono quantificabili

come anche specificato nel paragrafo “situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)”.

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è così costituita:

- Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto posta al piano terra dell’edificio “B”, con accesso sia da via Togliatti che da via Rospicciano tramite area pubblica, della superficie di circa mq 13. Tale unità è identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 113**.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTI POSTI NELL’EDIFICIO “C”

(lotti da n.22 a n.34)

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche dell’edificio “C”

L’edificio “C”, in cui sono posti un’unità abitativa (lotto n.22), un’autorimessa (lotto n.23), un posto auto scoperto (lotto n.24), nove cantine (lotti n.25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33) ed un ripostiglio (lotto n.34) oltre ad altre unità immobiliari non oggetto di perizia, di recente costruzione, presenta tipologia a ballatoio, elevato su tre piani fuori terra (terra, primo e secondo) oltre piano interrato, ed è posizionato su una piastra rialzata rispetto al piano strada, prospiciente via Rospicciano, al disotto della quale (piano interrato) sono dislocate le autorimesse e le cantine. Parte del piano interrato ha una destinazione commerciale. Il piano terra, caratterizzato da porticati, ha una destinazione commerciale e direzionale, mentre i piani superiori hanno una destinazione residenziale. I piani sono collegati tra loro tramite vano scala e vano ascensore a comune. Il vano ascensore, alla data del sopralluogo, risulta manomesso e non funzionante.

Si precisa che al piano interrato tali collegamenti non stati visionati in quanto ostruiti i passaggi da materiale vario ed ingombrante.

La struttura portante è costituita da travi e pilastri in cemento armato, solai in laterocemento, copertura prevalentemente a terrazza (allegato 1: foto da n.45 a n. 60 ed allegati 6.13 e 6.14).
Le finiture esterne sono con intonaco e tinteggiatura, parti in cemento a vista, travi in metallo a vista, oltre a pensilina a copertura delle logge dell'ultimo piano.
L'edificio presenta uno stato di manutenzione scadente con componenti architettoniche ed impiantistiche in deterioramento e manomesse.

LOTTO 22 (FM 12 P.lla 1830 sub.126)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo dell'edificio "C" avente accesso da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi spazio comune ad uso pubblico al piano terra, vano scala e/o vano ascensore e ballatoio al piano primo a comune (allegato 1: foto da n.49 a n.54).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Le finiture interne dell'unità abitativa presentano pavimenti in ceramica, rivestimenti del bagno e della zona cottura in ceramica, porte in legno tamburate, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. La loggia presenta pavimentazione in cotto.
L'unità abitativa è dotata dei seguenti impianti autonomi: elettrico, idrico con approvvigionamento mediante acquedotto comunale, impianto di riscaldamento privo di caldaia e predisposizione di impianto di climatizzazione, in parte manomessi e non funzionanti.

Stato di manutenzione e disponibilità

Il bene di cui sopra si trova in scadente stato di manutenzione, anche le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare alla data dei sopralluoghi il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.
Alla data del primo sopralluogo il bene risultava libero con materiali e rifiuti vari, mentre alla data del sopralluogo del 29/01/2020 risulta occupato da persone senza titolo, pertanto ai fini della valutazione è da ritenersi libero.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità abitativa in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 126**, via Rospicciano, piano 1, categoria A/2 (*abitazione di tipo civile*), classe 1, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq 68, superficie catastale escluse aree scoperte mq 66, rendita catastale € 423,49 (allegati 2.1 e 2.26).

La planimetria ultima in atti, del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008, corrisponde allo stato dei luoghi (allegato 2.27).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 183***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore e scannafosso – Edificio C* - a comune fra i sub da 41 a 69, da 125 a 131 e da 146 a 152;
- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 194***, via Rospicciano, piano 1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *ballatoio piano 1 – Edificio C*, a comune fra i sub da 125 a 131.

- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto del 17 ottobre 2007 con autentica di firme in stessa data Giampaolo Bon, notaio in Poggio a Caiano, repertorio n.193794, fascicolo n.8890 (allegato 3.1).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18). Archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Attestazione di Abitabilità/Agibilità presentata in data 29/03/2017 protocollo 7614, seguita da comunicazione del Comune di Ponsacco del 09/04/2017 protocollo 29539, con la quale veniva richiesto collaudo degli ascensori per la successiva assegnazione dei numeri di matricola e l'interruzione di termini ai sensi dell'art.149 della L.R. 65/2014 (allegati 6.23 e 6.23.1).

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e lo stato rappresentato nella Tavola P08 "Stato di Progetto Variato piante Edificio C" di cui al Permesso di Costruire n.2005/077 del 02/12/2005 (ultima pratica in cui è rappresentata tale unità immobiliare, allegati 6.10 e 6.10.3) risulta in diversa posizione la parete con relativa porta della camera adiacente alla zona giorno ed il portone di ingresso non risulta "vetrato". Ai fini della conformità urbanistica-edilizia dovrà essere presentata al Comune di Ponsacco idonea pratica di sanatoria oltre al ripristino del portone di ingresso vetrato ai fini dei requisiti igienico-sanitari.

L'espletamento della pratica edilizia di sanatoria sopraindicata comporta costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia quelli relativi al pagamento di sanzioni, diritti di segreteria vigenti, oltre al ripristino del portone vetrato stimabili sommariamente in circa **€ 10.000,00** (**Euro diecimila/00**); si precisa che non sono compresi i costi relativi alla pratica di prevenzione incendi e alla pratica e/o integrazione agibilità in quanto non quantificabili come anche specificato nel paragrafo "situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)".

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è così costituita:

- Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al p. primo dell'edificio "C", con accesso sia da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi spazio comune ad uso pubblico al piano terra, vano scala e/o vano ascensore e ballatoio al piano primo a comune, della superficie lorda di circa mq 66, composta da ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, due camere, oltre loggia della superficie di circa mq 8. Alla data del sopralluogo l'ascensore risulta manomesso e non funzionante. Tale unità abitativa è identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 126**.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni di uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 23 (FM 12 P.lla 1830 sub. 43)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso garage posta al piano interrato dell'edificio "C", avente accesso carrabile da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune e con accesso pedonale tramite spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune (allegato 1: foto n. 55).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Il garage presenta porta in metallo del tipo basculante. Il piano interrato è caratterizzato prevalentemente da pareti in blocchi di cemento e/o laterizio a vista.

Stato di manutenzione e disponibilità

Bene non visionato internamente, come indicato in premessa.

Le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare i corridoi e le scale a comune risultano occupati da materiale vario, mentre il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale -Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 43**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/6 (*autorimesse*), classe 1, consistenza mq 28, superficie catastale totale mq 32, rendita catastale € 130,15 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti è del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008 (allegato 2.28).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 183***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore e scannafosso – Edificio C* - a comune fra i sub da 41 a 69, da 125 a 131 e da 146 a 152;
- ***subalterno 185***, via Rospicciano, piano S1-T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *rampa garage* a comune fra i sub da 41 a 82 e sub. 211;
- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;

- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub. 201, 206 e 211;
- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto del 17 ottobre 2007 con autentica di firme in stessa data Giampaolo Bon, notaio in Poggio a Caiano, repertorio n.193794, fascicolo n.8890 (allegato 3.1).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18).

Archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Non presente attestazione di abitabilità/agibilità.

Per la situazione edilizio-urbanistica si rimanda all'ultima pratica in atti Tavola P02 "Stato di Progetto Variato pianta piano interrato" di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.1).

Si precisa che dovranno essere presentate le pratiche per la prevenzione incendi e per l' agibilità, i cui costi non sono quantificabili come anche specificato nel paragrafo "situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)".

Consistenza

La consistenza del lotto è descritta sulla base della documentazione catastale ed edilizia:

- Unità immobiliare ad uso garage posta al piano interrato dell'edificio "C" avente accesso carrabile da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune e con accesso pedonale tramite spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune.

Tale unità immobiliare della superficie lorda di circa mq 32 è composta da unico locale ed è identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 43**.

Alla data del sopralluogo il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni ad uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 24 (FM 12 P.lla 1830 sub. 82)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso posto auto scoperto posta al piano interrato dell'edificio "C", avente accesso carrabile da via Rospicciano tramite area pubblica e successiva rampa a comune e con accesso pedonale tramite spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune (allegato 1: foto n. 56).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Posto auto con morfologia piana, esterno e scoperto con pavimentazione in asfalto.

Stato di manutenzione e disponibilità dell'immobile

Il bene si trova in mediocre stato di manutenzione, mentre le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Alla data del sopralluogo risulta in parte occupato da vari rifiuti.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provincia le - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 82**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/6 (*posto auto scoperto*), classe 1, consistenza mq 12, superficie catastale totale mq 12, rendita catastale € 55,78 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti, del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008, corrisponde allo stato dei luoghi (allegato 2.29).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 185***, via Rospicciano, piano S1-T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *rampa garage* a comune fra i sub da 41 a 82 e sub. 211;
- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub. 201, 206 e 211;
- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto del 17 ottobre

2007 con autentica di firme in stessa data Giampaolo Bon, notaio in Poggio a Caiano, repertorio n.193794, fascicolo n.8890 (allegato 3.1).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18). Archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Non presente attestazione di abitabilità/agibilità.

Dalla comparazione dello stato dei luoghi con lo stato rappresentato nella Tavola P02 “Stato di Progetto Variato pianta piano interrato” di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007, ultimo in atti (allegato 6.18.1) il bene in oggetto risulta conforme.

Si precisa che dovranno essere presentate le pratiche per la prevenzione incendi e per l' agibilità, i cui costi non sono quantificabili come anche specificato nel paragrafo “situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)”.

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è così costituita:

- Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto posta al piano interrato dell’edificio “C”, con accesso carrabile da via Rospicciano tramite area pubblica e successiva rampa a comune e con accesso pedonale della superficie di circa mq 12. Tale unità è identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 82**.

La vendita di bene immobiliare comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 25 (FM 12 P.lla 1830 sub. 60)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "C", avente accesso sia da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune (allegato 1: foto n.57).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

L' unità immobiliare ad uso cantina presenta porta in metallo. Il piano interrato è caratterizzato prevalentemente da pareti in blocchi di cemento e/o di laterizio a vista.

Stato di manutenzione e disponibilità

Bene non visionato internamente, come indicato in premessa.

Le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare i corridoi e le scale a comune risultano occupati da materiale vario, mentre il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 60**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/2 (*locale di deposito*), classe 2, consistenza mq 5, superficie catastale totale mq 7, rendita catastale € 12,91 (allegat1 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti è del 21/12/2005 protocollo n. PI0143008 (allegato 2.30).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 183***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore e scannafosso – Edificio C* - a comune fra i sub da 41 a 69, da 125 a 131 e da 146 a 152;

- ***subalterno 185***, via Rospicciano, piano S1-T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *rampa garage* a comune fra i sub da 41 a 82 e sub. 211;

- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;

- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub. 201, 206 e 211;

- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto di compravendita del 25 marzo 2009 rogato Mario Muscariello, notaio in Firenze, repertorio n.10.688 , raccolta n. 4.660 (allegato 3.2).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18). Archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Non presente attestazione di abitabilità/agibilità.

Per la situazione edilizio-urbanistica si rimanda all'ultima pratica in atti Tavola P02 “Stato di Progetto Variato pianta piano interrato” di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007, ultimo in atti (allegato 6.18.1).

Si precisa che dovranno essere presentate le pratiche per la prevenzione incendi e per l' agibilità, i cui costi non sono quantificabili come anche specificato nel paragrafo “situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)”.

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è descritta sulla base della documentazione catastale ed edilizia:

- Unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell’edificio “C”, con accesso sia da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune, della superficie lorda di circa mq 7, composta da unico locale, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 60**. Alla data del sopralluogo il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni ad uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 26 (FM 12 P.lla 1830 sub. 61)

Lotto facente parte del complesso edilizio a destinazione mista residenziale-direzionale-commerciale costituito da un’unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell’edificio “C”, avente accesso sia da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune (allegato 1: foto n.57).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

L’unità immobiliare ad uso cantina presenta porta in metallo. Il piano interrato è caratterizzato prevalentemente da pareti in blocchi di cemento e/o di laterizio a vista.

Stato di manutenzione e disponibilità

Bene non visionato internamente, come indicato in premessa.

Le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare i corridoi e le scale a comune risultano occupati da materiale vario, mentre il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale -Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 61**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/2 (*locale di deposito*), classe 2, consistenza mq 6, superficie catastale totale mq 8, rendita catastale € 15,49 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti è del 21/12/2005 protocollo n. PI0143008 (allegato 2.31).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 183***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore e scannafosso – Edificio C* - a comune fra i sub da 41 a 69, da 125 a 131 e da 146 a 152;
- ***subalterno 185***, via Rospicciano, piano S1-T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *rampa garage* a comune fra i sub da 41 a 82 e sub. 211;
- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;

- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub da 1 a 178 e sub. 201, 206 e 211;
- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto di compravendita del 25 marzo 2009 rogato Mario Muscariello, notaio in Firenze, repertorio n.10.688 , raccolta n. 4.660 (allegato 3.2).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18). Archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20). Non presente attestazione di abitabilità/agibilità.

Per la situazione edilizio-urbanistica si rimanda all'ultima pratica in atti Tavola P02 "Stato di Progetto Variato pianta piano interrato" di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.1).

Si precisa che dovranno essere presentate le pratiche per la prevenzione incendi e per l' agibilità, i cui costi non sono quantificabili come anche specificato nel paragrafo "situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)".

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è descritta sulla base della documentazione catastale ed edilizia:

- Unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "C", con accesso sia da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune , della superficie lorda di circa mq 8, composta da unico locale, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 61**. Alla data del sopralluogo il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni ad uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 27 (FM 12 P.lla 1830 sub. 62)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "C", avente accesso sia da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune (allegato 1: foto n.57).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

L' unità immobiliare ad uso cantina presenta porta in metallo. Il piano interrato è caratterizzato prevalentemente da pareti in blocchi di cemento e/o di laterizio a vista.

Stato di manutenzione e disponibilità

Bene non visionato internamente, come indicato in premessa.

Le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare i corridoi e le scale a comune risultano occupati da materiale vario, mentre il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 62**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/2 (*locale di deposito*), classe 2,

consistenza mq 7, superficie catastale totale mq 9, rendita catastale € 18,08 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti è del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008 (allegato 2.32).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 183***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore e scannafosso – Edificio C* - a comune fra i sub. da 41 a 69, da 125 a 131 e da 146 a 152;
- ***subalterno 185***, via Rospicciano, piano S1-T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *rampa garage* a comune fra i sub. da 41 a 82 e sub. 211;
- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub. 201, 206 e 211;
- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub. da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto di compravendita del 25 marzo 2009 rogato Mario Muscariello, notaio in Firenze, repertorio n.10.688 , raccolta n. 4.660 (allegato 3.2).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18). Archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Non presente attestazione di abitabilità/agibilità.

Per la situazione edilizio-urbanistica si rimanda all'ultima pratica in atti Tavola P02 “Stato di Progetto Variato pianta piano interrato” di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.1).

Si precisa che dovranno essere presentate le pratiche per la prevenzione incendi e per l' agibilità, i cui costi non sono quantificabili come anche specificato nel paragrafo “situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)”.

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è descritta sulla base della documentazione catastale ed edilizia:

- Unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell’edificio “C”, con accesso sia da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune, della superficie lorda di circa mq 9, composta da unico locale, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 62**.

Alla data del sopralluogo il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni di uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 28 (FM 12 P.lla 1830 sub. 63)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "C", avente accesso sia da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune (allegato 1: foto n.58).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

L' unità immobiliare ad uso cantina presenta porta in metallo. Il piano interrato è caratterizzato prevalentemente da pareti in blocchi di cemento e/o di laterizio a vista.

Stato di manutenzione e disponibilità

Bene non visionato internamente, come indicato in premessa.

Le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare i corridoi e le scale a comune risultano occupati da materiale vario, mentre il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 63**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/2 (*locale di deposito*), classe 2, consistenza mq 7, superficie catastale totale mq 10, rendita catastale € 18,08 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti è del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008 (allegato 2.33).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 183***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore e scannafosso – Edificio C* - a comune fra i sub. da 41 a 69, da 125 a 131 e da 146 a 152;

- ***subalterno 185***, via Rospicciano, piano S1-T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *rampa garage* a comune fra i sub. da 41 a 82 e sub. 211;

- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;

- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub. 201, 206 e 211;

- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub. da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto di compravendita del 25 marzo 2009 rogato Mario Muscariello, notaio in Firenze, repertorio n.10.688 , raccolta n. 4.660 (allegato 3.2).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18). Archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Non presente attestazione di abitabilità/agibilità.

Per la situazione edilizio-urbanistica si rimanda all'ultima pratica in atti Tavola P02 “Stato di Progetto Variato pianta piano interrato” di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.1).

Si precisa che dovranno essere presentate le pratiche per la prevenzione incendi e per l' agibilità, i cui costi non sono quantificabili come anche specificato nel paragrafo “situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)”.

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è descritta sulla base della documentazione catastale ed edilizia:

- Unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell’edificio “C”, con accesso sia da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune, della superficie lorda di circa mq 10, composta da unico locale, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 63**. Alla data del sopralluogo il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 29 (FM 12 P.lla 1830 sub. 64)

Lotto costituito da un’unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell’edificio “C”, avente accesso sia da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune (allegato 1: foto n.58 e n.59).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Le finiture dell’unità immobiliare ad uso cantina presentano porta in metallo, pavimento in ceramica, pareti prevalentemente in blocco di cemento a vista.

Stato di manutenzione e disponibilità

Il bene in oggetto si trova in scadente stato di manutenzione, anche le parti e

gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare i corridoi e le scale a comune risultano occupati da materiale vario, mentre il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Alla data del sopralluogo risulta libero.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 64**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/2 (*locale di deposito*), classe 2, consistenza mq 6, superficie catastale totale mq 8, rendita catastale € 15,49 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008 corrisponde allo stato dei luoghi (allegato 2.34).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 183***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore e scannafosso – Edificio C* - a comune fra i sub. da 41 a 69, da 125 a 131 e da 146 a 152;
- ***subalterno 185***, via Rospicciano, piano S1-T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *rampa garage* a comune fra i sub. da 41 a 82 e sub. 211;
- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;

- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub. 201, 206 e 211;
- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub. da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto di compravendita del 25 marzo 2009 rogato Mario Muscariello, notaio in Firenze, repertorio n.10.688 , raccolta n. 4.660 (allegato 3.2).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18). Archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Non presente attestazione di abitabilità/agibilità.

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e lo stato rappresentato nella Tavola P02 "Stato di Progetto Variato pianta piano interrato" di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.1) il bene in oggetto risulta conforme.

Si precisa che dovranno essere presentate le pratiche per la prevenzione incendi e per l' agibilità, i cui costi non sono quantificabili come anche specificato nel paragrafo "situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)".

Consistenza

Il lotto in oggetto ed è così costituito:

- Unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "C", con accesso sia da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune, della superficie lorda di circa mq 8, composta da unico locale, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 64**. Alla data del sopralluogo il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni ad uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 30 (FM 12 P.lla 1830 sub. 65)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "C", avente accesso sia da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune (allegato 1: foto n.58 e n.60).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Le finiture dell'unità immobiliare ad uso cantina presentano porta in metallo, pavimento in ceramica, pareti prevalentemente in blocchi di cemento a vista.

Stato di manutenzione e disponibilità

Il bene in oggetto si trova in scadente stato di manutenzione, anche le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare i corridoi e le scale a comune risultano occupati da materiale vario, mentre il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Alla data del sopralluogo risulta occupato da materiali e rifiuti vari.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente

rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 65**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/2 (*locale di deposito*), classe 2, consistenza mq 6, superficie catastale totale mq 8, rendita catastale € 15,49 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008 corrisponde allo stato dei luoghi (allegato 2.35).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 183***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore e scannafosso – Edificio C* - a comune fra i sub. da 41 a 69, da 125 a 131 e da 146 a 152;
- ***subalterno 185***, via Rospicciano, piano S1-T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *rampa garage* a comune fra i sub. da 41 a 82 e sub. 211;
- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub. 201, 206 e 211;
- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub. da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto di compravendita

del 25 marzo 2009 rogato Mario Muscariello, notaio in Firenze, repertorio n.10.688 , raccolta n. 4.660 (allegato 3.2).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18). Archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Non presente attestazione di abitabilità/agibilità.

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e lo stato rappresentato nella Tavola P02 “Stato di Progetto Variato pianta piano interrato” di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.1) il bene in oggetto risulta conforme.

Si precisa che dovranno essere presentate le pratiche per la prevenzione incendi e per l'agibilità, i cui costi non sono quantificabili come anche specificato nel paragrafo “situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)”.

Consistenza

Il lotto in oggetto ed è così costituito:

- Unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell’edificio “C”, con accesso sia da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune, della superficie lorda di circa mq 8, composta da unico locale, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 65**. Alla data del sopralluogo il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni ad uso pubblico con relativi diritti,

servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 31 (FM 12 P.lla 1830 sub. 66)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "C", avente accesso sia da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune (allegato 1: foto n.57).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

L' unità immobiliare ad uso cantina presenta porta in metallo. Il piano interrato è caratterizzato prevalentemente da pareti in blocchi di cemento e/o di laterizio a vista.

Stato di manutenzione e disponibilità

Bene non visionato internamente, come indicato in premessa.

Le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare i corridoi e le scale a comune risultano occupati da materiale vario, mentre il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 66**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/2 (*locale di deposito*), classe 2, consistenza mq 6, superficie catastale totale mq 8, rendita catastale € 15,49 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti è del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008 (allegato 2.36).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 183***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore e scannafosso – Edificio C* - a comune fra i sub. da 41 a 69, da 125 a 131 e da 146 a 152;
- ***subalterno 185***, via Rospicciano, piano S1-T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *rampa garage* a comune fra i sub. da 41 a 82 e sub. 211;
- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub. 201, 206 e 211;
- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub. da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto di compravendita del 25 marzo 2009 rogato Mario Muscariello, notaio in Firenze, repertorio n.10.688 , raccolta n. 4.660 (allegato 3.2).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18).

Archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Non presente attestazione di abitabilità/agibilità

Per la situazione edilizio-urbanistica si rimanda all'ultima pratica in atti Tavola P02 “Stato di Progetto Variato pianta piano interrato” di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.1).

Si precisa che dovranno essere presentate le pratiche per la prevenzione incendi e per l' agibilità, i cui costi non sono quantificabili come anche specificato nel paragrafo “situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)”.

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è descritta sulla base della documentazione catastale ed edilizia:

- Unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell’edificio “C”, con accesso sia da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune, della superficie lorda di circa mq 8, composta da unico locale, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 66**.

Alla data del sopralluogo il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni ad uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 32 (FM 12 P.lla 1830 sub. 67)

Lotto costituito da un’unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell’edificio “C”, avente accesso sia da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune (allegato 1: foto n.57).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

L' unità immobiliare ad uso cantina presenta porta in metallo. Il piano interrato è caratterizzato prevalentemente da pareti in blocchi di cemento e/o di laterizio a vista.

Stato di manutenzione e disponibilità

Bene non visionato internamente, come indicato in premessa.

Le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare i corridoi e le scale a comune risultano occupati da materiale vario, mentre il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 67**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/2 (*locale di deposito*), classe 2, consistenza mq 5, superficie catastale totale mq 7, rendita catastale € 12,91 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti è del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008 (allegato 2.37).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 183***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore e scannafosso – Edificio C* - a comune fra i sub. da 41 a 69, da 125 a 131 e da 146 a 152;

- ***subalterno 185***, via Rospicciano, piano S1-T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *rampa garage* a comune fra i sub. da 41 a 82 e sub. 211;

- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;

- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub. 201, 206 e 211;

- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub. da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto di compravendita del 25 marzo 2009 rogato Mario Muscariello, notaio in Firenze, repertorio n.10.688 , raccolta n. 4.660 (allegato 3.2).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18). Archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Non presente attestazione di abitabilità/agibilità.

Per la situazione edilizio-urbanistica si rimanda all'ultima pratica in atti Tavola P02 "Stato di Progetto Variato pianta piano interrato" di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.1).

Si precisa che dovranno essere presentate le pratiche per la prevenzione

incendi e per l' agibilità, i cui costi non sono quantificabili come anche specificato nel paragrafo “situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)”.

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è descritta sulla base della documentazione catastale ed edilizia:

- Unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell’edificio “C”, con accesso sia da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune, della superficie lorda di circa mq 7, composta da unico locale, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 67**. Alla data del sopralluogo il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni ad uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 33 (FM 12 P.lla 1830 sub. 68)

Lotto costituito da un’unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell’edificio “C”, avente accesso sia da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune (allegato 1: foto n.57).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

L’ unità immobiliare ad uso cantina presenta porta in metallo. Il piano interrato è caratterizzato prevalentemente da pareti in blocchi di cemento e/o di laterizio a vista.

Stato di manutenzione e disponibilità

Bene non visionato internamente, come indicato in premessa.

Le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare i corridoi e le scale a comune risultano occupati da materiale vario, mentre il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 68**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/2 (*locale di deposito*), classe 2, consistenza mq 6, superficie catastale totale mq 8, rendita catastale € 15,49 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti è del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008 (allegato 2.38).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 183***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore e scannafosso – Edificio C* - a comune fra i sub. da 41 a 69, da 125 a 131 e da 146 a 152;
- ***subalterno 185***, via Rospicciano, piano S1-T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *rampa garage* a comune fra i sub. da 41 a 82 e sub. 211;
- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub. 201, 206 e 211;

- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub. da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto di compravendita del 25 marzo 2009 rogato Mario Muscariello, notaio in Firenze, repertorio n.10.688 , raccolta n. 4.660 (allegato 3.2).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18). Archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Non presente attestazione di abitabilità/agibilità.

Per la situazione edilizio-urbanistica si rimanda all'ultima pratica in atti Tavola P02 "Stato di Progetto Variato pianta piano interrato" di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.1).

Si precisa che dovranno essere presentate le pratiche per la prevenzione incendi e per l' agibilità, i cui costi non sono quantificabili come anche specificato nel paragrafo "situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)".

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è descritta sulla base della documentazione catastale ed edilizia:

- Unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "C", con accesso sia da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e

successivi scala e/o ascensore a comune, della superficie lorda di circa mq 8, composta da unico locale, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 68**. Alla data del sopralluogo il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comini ad uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 34 (FM 12 P.lla 1830 sub. 69)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso ripostiglio posta al piano interrato dell'edificio "C", avente accesso sia da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune.

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

L'unità immobiliare in oggetto presenta porta in metallo. Il piano interrato è caratterizzato prevalentemente da pareti in blocchi di cemento e/o di laterizio a vista.

Stato di manutenzione e disponibilità

Bene non visionato internamente, come indicato in premessa.

Le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare i corridoi e le scale a comune risultano occupati da materiale vario, mentre il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 69**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/2 (*locale di deposito*), classe 2, consistenza mq 3, superficie catastale totale mq 5, rendita catastale € 7,75 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti è del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008 (allegato 2.39).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 183***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore e scannafosso – Edificio C* - a comune fra i sub. da 41 a 69, da 125 a 131 e da 146 a 152;
- ***subalterno 185***, via Rospicciano, piano S1-T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *rampa garage* a comune fra i sub. da 41 a 82 e sub. 211;
- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub. 201, 206 e 211;
- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub. da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto di compravendita del 25 marzo 2009 rogato Mario Muscariello, notaio in Firenze, repertorio n.10.688 , raccolta n. 4.660 (allegato 3.2).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del

08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18).

Archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Non presente attestazione di abitabilità/agibilità

Per la situazione edilizio-urbanistica si rimanda all'ultima pratica in atti Tavola P02 “Stato di Progetto Variato pianta piano interrato” di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.1).

Si precisa che dovranno essere presentate le pratiche per la prevenzione incendi e per l' agibilità, i cui costi non sono quantificabili come anche specificato nel paragrafo “situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)”.

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è descritta sulla base della documentazione catastale ed edilizia:

- Unità immobiliare ad uso ripostiglio posta al piano interrato dell’edificio “C”, con accesso sia da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune che da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune, della superficie lorda di circa mq 5, composta da unico locale, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 69**.

Alla data del sopralluogo il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni ad uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTI POSTI NELL'EDIFICIO "E"

(lotti da n.35 a n.47)

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche dell'edificio "E"

L'edifico "E", in cui sono poste due unità abitative (lotti n.35 e 36), tre autorimesse (lotti n.37,38 e 39) e otto cantine (lotti n.40,41,42,43,44,45,46 e 47), oltre ad altre unità immobiliari non oggetto della perizia, con tipologia a corpo isolato elevato su sei piani fuori terra, oltre piano interrato posizionato su una piastra rialzata rispetto al piano strada e prospiciente il retro dell'edificio "C", al di sotto della quale (piano interrato) sono dislocate le autorimesse e le cantine. Parte del piano interrato ha una destinazione commerciale. Il piano terra ha una destinazione commerciale e direzionale, mentre i piani superiori hanno una destinazione residenziale. I piani sono collegati tra loro tramite vano scala e vano ascensore a comune. Il vano ascensore, alla data del sopralluogo, risulta manomesso e non funzionante.

La struttura portante è costituita da travi e pilastri in cemento armato, solai in laterocemento e copertura piana (allegato 1: foto da n.61 a n.80 ed allegati 6.13 e 6.14). Le finiture esterne sono con intonaco e tinteggiatura, parti in cemento a vista, pilastri verniciati. L'edificio presenta uno stato di manutenzione scadente con componenti architettoniche ed impiantistiche in deterioramento e manomesse.

LOTTO 35 (FM 12 P.lla 1830 sub. 175)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano quinto dell'edificio "E", avente accesso sia da via P. Togliatti che da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi spazio comune ad uso pubblico al piano terra, vano scala e/o vano ascensore a comune (allegato 1: foto da n.67 a n.70).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Le finiture interne dell'unità abitativa presentano pavimenti in ceramica, rivestimenti del bagno e della zona cottura in ceramica, porte in legno tamburate, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. I balconi presentano pavimentazione in cotto.

L'unità abitativa è dotata dei seguenti impianti autonomi: elettrico, idrico con approvvigionamento mediante acquedotto comunale e di riscaldamento privo di caldaia. Gli impianti alla data del sopralluogo risultano manomessi.

Stato di manutenzione e disponibilità

Il bene di cui sopra si trova in mediocre stato di manutenzione, mentre le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare alla data del sopralluogo il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Alla data del sopralluogo del 18/01/2019 il bene risulta occupato senza titolo dal sig.re Sherisfovski Orhan in quanto il contratto di locazione risulta ad oggi scaduto, pertanto ai fini della valutazione è da ritenersi libero.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità abitativa in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 175**, via Rospicciano, piano 5, categoria A/2 (*abitazione di tipo civile*), classe 1, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 86, superficie catastale escluse aree scoperte mq 77, rendita catastale € 529,37 (allegati 2.1 e 2.40).

La planimetria ultima in atti, del 21/12/2005 protocollo n. PI0143008, non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi (allegato 2.41) in particolare non indicata la porta esterna nel bagno, non presente il pilastro nel balcone prospiciente il bagno ed il pilastro posto nella parete perimetrale del soggiorno risulta sporgente. Pertanto, ai fini della conformità catastale dovrà essere presentata all'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizi Catastali, idonea pratica catastale.

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 184***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2-3-4-5 descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore – Edificio E* - a comune fra i sub da 70 a 81 e 132,133,153,154,160,161,167,168,175,176;

- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;

- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;

- ***subalterno 197***, via Rospicciano, piano 6, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *copertura Edificio E* a comune fra i sub. da 70 a 81 e 102, 103, 132, 133, 153, 154, 160, 161, 167, 168, 175 e 176 ;

- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub. da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto del 17 ottobre 2007 con autentica di firme in stessa data Giampaolo Bon, notaio in Poggio a Caiano, repertorio n.193794, fascicolo n.8890 (allegato 3.1).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18).

Attestazione di Abitabilità/Agibilità parziale presentata in data 11/09/2007 protocollo 12982 (allegato 6.19) a cui è seguita Comunicazione da parte del Comune di Ponsacco per richiesta documenti integrativi e interruzione termini L.R. 01/2005 art.86 (allegato 6.19.1).

Archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Lo stato dei luoghi non corrisponde con lo stato rappresentato nella Tavola P12 "Stato di Progetto variato Piante edificio E" di cui al Permesso di Costruire n. 2005/077 del 02/12/2005 (ultima pratica in cui è rappresentata tale unità immobiliare, allegati 6.10 e 6.10.4), in particolare non risulta presente la porta scorrevole tra ingresso e disimpegno, nel bagno presente muretto e setto sulla parete destra entrando nel locale, la porta della camera risulta allineata alla parete e non presente sporgenza nella parete destra del soggiorno.

L'espletamento della pratica catastale ed edilizia per le difformità sopraindicate comporta costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per l'adempimento necessario presso l'ente competente, sia quelli relativi al pagamento dei diritti di segreteria vigenti, stimabili sommariamente in circa **€ 8.000,00** (**Euro ottomila/00**); si precisa che non sono compresi i costi relativi alla pratica di prevenzione incendi e alla pratica e/o integrazione agibilità in quanto non quantificabili come anche specificato nel paragrafo "situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)".

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è così costituita:

- Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al p. quinto dell'edificio "E", con accesso sia da via P.Togliatti che da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi spazio comune ad uso pubblico al piano terra e vano scala e/o vano ascensore a comune, della superficie lorda di circa mq 77, composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere, oltre a due balconi della superficie complessiva di circa mq 36. Alla data del sopralluogo l'ascensore risulta manomesso e non funzionante. Tale unità

abitativa è identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 175**.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni ad uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 36 (FM 12 P.lla 1830 sub. 176)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano quinto dell'edificio "E" avente accesso sia da via P.Togliatti che da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi spazio comune ad uso pubblico al piano terra, vano scala e/o vano ascensore a comune (allegato 1: foto da n.71 a n.74).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Le finiture interne dell'unità abitativa presentano pavimenti in ceramica, rivestimenti del bagno e della zona cottura in ceramica, porte in legno tamburate, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. I balconi presentano pavimentazione in cotto.

L'unità abitativa è dotata dei seguenti impianti autonomi: elettrico, idrico con approvvigionamento mediante acquedotto comunale e di riscaldamento privo di caldaia. Gli impianti alla data del sopralluogo risultano manomessi.

Stato di manutenzione e disponibilità

Il bene di cui sopra si trova in sufficiente stato di manutenzione, mentre le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare alla data dei sopralluoghi il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Alla data del primo sopralluogo il bene risultava libero con presenza di arredi e materiale vario, mentre alla data del sopralluogo del 29/01/2020 risulta occupato senza titolo.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità abitativa in oggetto, risulta correttamente intestata ed è

geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 176**, via Rospicciano, piano 5, categoria A/2 (*abitazione di tipo civile*), classe 1, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 85, superficie catastale escluse aree scoperte mq 76, rendita catastale € 529,37 (allegati 2.1 e 2.42).

La planimetria ultima in atti, del 21/12/2005 protocollo n. PI0143008, non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi (allegato 2.43), in particolare non indicate le porte esterne dei vani, non presente il pilastro nel balcone prospiciente il bagno ed il pilastro posto nella parete perimetrale del soggiorno risulta sporgente. Pertanto, ai fini della conformità catastale dovrà essere presentata all'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizi Catastali, idonea pratica catastale.

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 184***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2-3-4-5 descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore– Edificio E* - a comune fra i sub da 70 a 81 e 132,133,153,154,160,161,167,168,175,176;
- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 197***, via Rospicciano, piano 6, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *copertura Edificio E* a comune fra i sub. da 70 a 81 e 102, 103, 132, 133, 153, 154, 160, 161, 167, 168, 175 e 176 ;

- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub. da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto del 17 ottobre 2007 con autentica di firme in stessa data Giampaolo Bon, notaio in Poggio a Caiano, repertorio n.193794, fascicolo n.8890 (allegato 3.1).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18).

Attestazione di Abitabilità/Agibilità parziale presentata in data 11/09/2007 protocollo 12982 (allegato 6.19) a cui è seguita Comunicazione da parte del Comune di Ponsacco per richiesta documenti integrativi e interruzione termini L.R. 01/2005 art.86 (allegato 6.19.1).

Archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Lo stato dei luoghi non corrisponde con lo stato rappresentato nella Tavola P12 "Stato di Progetto variato Piante edificio E" di cui al Permesso di Costruire n. 2005/077 del 02/12/2005 (ultima pratica in cui è rappresentata tale unità immobiliare, allegati 6.10 e 6.10.4), in particolare non presente la porta scorrevole tra ingresso e disimpegno, nel bagno presente muretto e setto sulla parete sinistra entrando nel locale, la porta della camera risulta allineata alla parete e non presente sporgenza nella parete sinistra del soggiorno.

Pertanto ai fini della conformità urbanistica-edilizia dovrà essere presentata al Comune di Ponsacco idonea pratica di sanatoria.

L'espletamento della pratica catastale ed edilizia per le difformità sopraindicate comporta costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso l'ente competente, sia quelli relativi al pagamento dei diritti di segreteria vigenti, stimabili sommariamente in circa **€ 8.000,00** (**Euro ottomila/00**); si precisa che non sono compresi i costi relativi alla pratica di prevenzione incendi e alla pratica e/o integrazione agibilità in quanto non quantificabili come anche specificato nel paragrafo "situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)".

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è così costituita:

- Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano quinto dell' edificio "E", con accesso sia da via P. Togliatti che da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi spazio comune ad udo pubblico al piano terra e vano scala e/o vano ascensore a comune, della superficie lorda di circa mq 76, composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere, oltre a due balconi della superficie complessiva di circa mq 36.

Alla data del sopralluogo l'ascensore risulta manomesso e non funzionante. Tale unità abitativa è identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 176**.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni ad uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 37 (FM 12 P.lla 1830 sub. 70)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso garage posta al piano interrato dell'edificio "E", avente accesso carrabile da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune ed accesso pedonale tramite spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune (allegato 1: foto n.75).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Il garage presenta porta in metallo del tipo basculante. Il piano interrato è caratterizzato prevalentemente da pareti in blocchi di cemento e/o di laterizio a vista.

Stato di manutenzione e disponibilità

Bene non visionato internamente, come indicato in premessa.

Le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare i corridoi e le scale a comune risultano occupati da materiale vario, mentre il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 70**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/6 (*autorimesse*), classe 1, consistenza mq 22 , superficie catastale totale mq 26, rendita catastale € 102,26 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti è del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008 (allegato 2.44).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 184***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2-3-4-5 descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore – Edificio E* - a comune fra i sub da 70 a 81 e 132,133,153,154,160, 161,167,168,175,176;
- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub. da 1

a 178 e sub 201, 206 e 211;

- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 197***, via Rospicciano, piano 6, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *copertura Edificio E* a comune fra i sub. da 70 a 81 e 102, 103, 132, 133, 153, 154, 160, 161, 167, 168, 175 e 176 ;
- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub. da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto di compravendita del 25 marzo 2009 rogato Mario Muscariello, notaio in Firenze, repertorio n.10.688 , raccolta n. 4.660 (allegato 3.2).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18). Archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Non presente attestazione di abitabilità/agibilità.

Per la situazione edilizio-urbanistica si rimanda all'ultima pratica in atti Tavola P02 "Stato di Progetto Variato pianta piano interrato" di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.1).

Si precisa che dovranno essere presentate le pratiche per la prevenzione incendi e per l' agibilità, i cui costi non sono quantificabili come anche

specificato nel paragrafo “situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)”.

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è descritta sulla base della documentazione edilizia e catastale:

- Unità immobiliare ad uso garage posta al piano interrato dell’edificio “E”, con accesso carrabile da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune e con accesso pedonale tramite spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune, della superficie lorda di circa mq 26, composta da unico locale, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 70**.

Alla data del sopralluogo l’ascensore risulta manomesso e non funzionante.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni ad uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 38 (FM 12 P.lla 1830 sub. 71)

Lotto costituito da un’unità immobiliare ad uso garage posta al piano interrato dell’edificio “E”, avente accesso carrabile da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune ed accesso pedonale tramite spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune (allegato 1: foto n.76).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Il garage presenta porta in metallo del tipo basculante. Il piano interrato è caratterizzato prevalentemente da pareti in blocchi di cemento e/o di laterizio a vista.

Stato di manutenzione e disponibilità

Bene non visionato internamente, come indicato in premessa.

Le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare i corridoi e le scale a comune risultano occupati da materiale vario, mentre il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 71**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/6 (*autorimesse*), classe 1, consistenza mq 17, superficie catastale totale mq 20, rendita catastale € 79,02 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti è del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008 (allegato 2.45).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 184***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2-3-4-5 descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore– Edificio E* - a comune fra i sub da 70 a 81 e 132,133,153,154,160,161,167,168,175,176;
- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 197***, via Rospicciano, piano 6, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *copertura Edificio E* a comune fra i sub. da 70 a 81 e 102, 103, 132, 133, 153, 154, 160, 161, 167, 168, 175 e 176 ;
- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub. da 2 a 16, da 17 a 92, da 102

a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto di compravendita del 25 marzo 2009 rogato Mario Muscariello, notaio in Firenze, repertorio n.10.688 , raccolta n. 4.660 (allegato 3.2).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18). Archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Non presente attestazione di abitabilità/agibilità.

Per la situazione edilizio-urbanistica si rimanda all'ultima pratica in atti Tavola P02 “Stato di Progetto Variato pianta piano interrato” di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.1).

Si precisa che dovranno essere presentate le pratiche per la prevenzione incendi e per l' agibilità, i cui costi non sono quantificabili come anche specificato nel paragrafo “situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)”.

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è descritta sulla base della documentazione edilizia e catastale:

- Unità immobiliare ad uso garage posta al piano interrato dell’edificio “E”, con accesso carrabile da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune ed accesso pedonale tramite spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune, della

superficie lorda di circa mq 20, composta da unico locale, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 71**. Alla data del sopralluogo l'ascensore risulta manomesso e non funzionante.
La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni ad uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 39 (FM 12 P.lla 1830 sub.72)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso garage posta al piano interrato dell'edificio "E", avente accesso carrabile da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune ed accesso pedonale tramite spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune (allegato 1: foto n.76).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Il garage presenta porta in metallo del tipo basculante. Il piano interrato è caratterizzato prevalentemente da pareti in blocchi di cemento e/o di laterizio a vista.

Stato di manutenzione e disponibilità

Bene non visionato internamente, come indicato in premessa.
Le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare i corridoi e le scale a comune risultano occupati da materiale vario, mentre il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 72**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/6 (*autorimesse*), classe 1, consistenza mq 17, superficie catastale totale mq 21, rendita catastale € 79,02 (allegati 2.1 e 2.4).
La planimetria ultima in atti è del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008 (allegato 2.46).

L’area su cui insiste l’edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 184***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2-3-4-5 descritto nell’elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore– Edificio E* - a comune fra i sub da 70 a 81 e 132,133,153,154,160,161,167,168,175,176;
- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell’elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell’elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 197***, via Rospicciano, piano 6, descritto nell’elenco dei subalterni assegnati come *copertura Edificio E* a comune fra i sub. da 70 a 81 e 102, 103, 132, 133, 153, 154, 160, 161, 167, 168, 175 e 176 ;
- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell’elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub. da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto di compravendita del 25 marzo 2009 rogato Mario Muscariello, notaio in Firenze, repertorio n.10.688 , raccolta n. 4.660 (allegato 3.2).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del

08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18). Archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Non presente attestazione di abitabilità/agibilità.

Per la situazione edilizio-urbanistica si rimanda all'ultima pratica in atti Tavola P02 “Stato di Progetto Variato pianta piano interrato” di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.1).

Si precisa che dovranno essere presentate le pratiche per la prevenzione incendi e per l' agibilità, i cui costi non sono quantificabili come anche specificato nel paragrafo “situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)”.

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è descritta sulla base della documentazione edilizia e catastale:

- Unità immobiliare ad uso garage posta al piano interrato dell’ edificio “E”, con accesso carrabile da via Rospicciano tramite area pubblica e successivi rampa e corridoio a comune ed accesso pedonale tramite spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune, della superficie lorda di circa mq 21, composta da unico locale, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 72**. Alla data del sopralluogo l’ascensore risulta manomesso e non funzionante.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni ad uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 40 (FM 12 p.lal 1830 sub.76)

Lotto costituito da un’unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell’edificio “E”, avente accesso da via P. Togliatti o da via Rospicciano tramite area pubblica sia da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e

successivi scala e/o ascensore a comune che da rampa e corridoio a comune.

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

La cantina presenta porta in metallo. Il piano interrato è caratterizzato prevalentemente da pareti in blocchi di cemento e/o di laterizio a vista.

Stato di manutenzione e disponibilità

Bene non visionato internamente, come indicato in premessa.

Le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare i corridoi e le scale a comune risultano occupati da materiale vario, mentre il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 76**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/2 (*locale di deposito)*, classe 2, consistenza mq 27, superficie catastale totale mq 31, rendita catastale € 69,72 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti è del 21/12/2005 protocollo n. PI0143008 (allegato 2.47).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 184***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2-3-4-5 descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore - Edificio E* - a comune fra i sub da 70 a 81 e 132,133,153,154,160,161,167,168,175,176;
- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub. da 1

a 178 e sub 201, 206 e 211;

- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;
- ***subalterno 197***, via Rospicciano, piano 6, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *copertura Edificio E* a comune fra i sub. da 70 a 81 e 102, 103, 132, 133, 153, 154, 160, 161, 167, 168, 175 e 176 ;
- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub. da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto di compravendita del 25 marzo 2009 rogato Mario Muscariello, notaio in Firenze, repertorio n.10.688 , raccolta n. 4.660 (allegato 3.2).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18). Archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Non presente attestazione di abitabilità/agibilità.

Per la situazione edilizia-urbanistica si rimanda all'ultima pratica in atti Tavola P02 "Stato di Progetto Variato pianta piano interrato" di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.1).

Si precisa che dovranno essere presentate le pratiche per la prevenzione incendi e per l' agibilità, i cui costi non sono quantificabili come anche specificato nel paragrafo "situazione urbanistico-edilizia" (complesso edilizio e

relativi edifici)".

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è descritta sulla base della documentazione edilizia e catastale:

- Unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "E", con accesso da via P. Togliatti o da via Rospicciano tramite area pubblica sia da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune che da rampa e corridoio a comune, della superficie lorda di circa mq 31, composta da unico locale, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 76**. Alla data del sopralluogo l'ascensore risulta manomesso e non funzionante.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni ad uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 41 (FM 12 P.lla 1830 sub. 77)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "E", avente accesso da via P. Togliatti o da via Rospicciano tramite area pubblica sia da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune che da rampa e corridoio a comune.

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

La cantina presenta porta in metallo. Il piano interrato è caratterizzato prevalentemente da pareti in blocchi di cemento e/o di laterizio a vista.

Stato di manutenzione e disponibilità

Bene non visionato internamente, come indicato in premessa.

Le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare i corridoi e le scale a comune risultano occupati da materiale vario, mentre il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente

rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 77**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/2 (*locale di deposito)*, classe 2, consistenza mq 13 , superficie catastale totale mq 16, rendita catastale € 33,57 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti è del 21/12/2005 protocollo n. PI0143008 (allegato 2.48).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 184***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2-3-4-5 descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore– Edificio E* - a comune fra i sub da 70 a 81 e 132,133,153,154,160,161,167,168,175,176;

- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;

- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;

- ***subalterno 197***, via Rospicciano, piano 6, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *copertura Edificio E* a comune fra i sub. da 70 a 81 e 102, 103, 132, 133, 153, 154, 160, 161, 167, 168, 175 e 176 ;

- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub. da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto di compravendita

del 25 marzo 2009 rogato Mario Muscariello, notaio in Firenze, repertorio n.10.688 , raccolta n. 4.660 (allegato 3.2).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18). Archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Non presente attestazione di abitabilità/agibilità.

Per la situazione edilizio-urbanistica si rimanda all'ultima pratica in atti Tavola P02 “Stato di Progetto Variato pianta piano interrato” di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.1).

Si precisa che dovranno essere presentate le pratiche per la prevenzione incendi e per l' agibilità, i cui costi non sono quantificabili come specificato nel paragrafo “situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)”.

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è descritta sulla base della documentazione edilizia e catastale:

- Unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell’ edificio “E”, con accesso da via P. Togliatti o da via Rospicciano tramite area pubblica sia da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune che da rampa e corridoio a comune, della superficie lorda di circa mq 16, composta da unico locale, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 77**. Alla data del sopralluogo l’ascensore risulta manomesso e non funzionante.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni ad uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 42 (FM 12 P.lla 1830 sub. 78)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "E", avente accesso da via P. Togliatti o da via Rospicciano tramite area pubblica sia da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune che da rampa e corridoio a comune.

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

La cantina presenta porta in metallo. Il piano interrato è caratterizzato prevalentemente da pareti in blocchi di cemento e/o di laterizio a vista.

Stato di manutenzione e disponibilità

Bene non visionato internamente, come indicato in premessa.

Le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare i corridoi e le scale a comune risultano occupati da materiale vario, mentre il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 78**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/2 (*locale di deposito)*, classe 2, consistenza mq 13 , superficie catastale totale mq 16, rendita catastale € 33,57 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti è del 21/12/2005 protocollo n. PI0143008 (allegato 2.49).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 184***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2-3-4-5 descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore– Edificio E* - a comune fra i sub da 70 a 81 e 132,133,153,154,160,161,167,168,175,176;

- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;

- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;

- ***subalterno 197***, via Rospicciano, piano 6, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *copertura Edificio E* a comune fra i sub. da 70 a 81 e 102, 103, 132, 133, 153, 154, 160, 161, 167, 168, 175 e 176 ;

- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub. da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto di compravendita del 25 marzo 2009 rogato Mario Muscariello, notaio in Firenze, repertorio n.10.688 , raccolta n. 4.660 (allegato 3.2).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18). Archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Non presente attestazione di abitabilità/agibilità.

Per la situazione edilizio-urbanistica si rimanda all'ultima pratica in atti Tavola P02 “Stato di Progetto Variato pianta piano interrato” di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.1).

Si precisa che dovranno essere presentate le pratiche per la prevenzione incendi e per l' agibilità, i cui costi non sono quantificabili come anche specificato nel paragrafo “situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)”.

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è descritta sulla base della documentazione edilizia e catastale:

- Unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell’ edificio “E”, con accesso da via P. Togliatti o da via Rospicciano tramite area pubblica sia da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune che da rampa e corridoio a comune, della superficie lorda di circa mq 16, composta da unico locale, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 78**. Alla data del sopralluogo l’ascensore risulta manomesso e non funzionante.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni ad uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 43 (FM 12 P.lla 1830 sub. 79)

Lotto costituito da un’unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell’edificio “E”, avente accesso da via P. Togliatti o da via Rospicciano tramite area pubblica sia da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune che da rampa e corridoio a comune.

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

La cantina presenta porta in metallo. Il piano interrato è caratterizzato prevalentemente da pareti in blocchi di cemento e/o di laterizio a vista.

Stato di manutenzione e disponibilità

Bene non visionato internamente, come indicato in premessa.

Le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare i corridoi e le scale a comune risultano occupati da materiale vario, mentre il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 79**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/2 (*locale di deposito)*, classe 2, consistenza mq 13, superficie catastale totale mq 16, rendita catastale € 33,57 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti è del 21/12/2005 protocollo n. PI0143008 (allegato 2.50).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 184***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2-3-4-5 descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore– Edificio E* - a comune fra i sub da 70 a 81 e 132,133,153,154,160,161,167,168,175,176;

- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;

- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;

- ***subalterno 197***, via Rospicciano, piano 6, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *copertura Edificio E* a comune fra i sub. da 70 a 81 e 102, 103, 132, 133, 153, 154, 160, 161, 167, 168, 175 e 176 ;
- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub. da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto di compravendita del 25 marzo 2009 rogato Mario Muscariello, notaio in Firenze, repertorio n.10.688 , raccolta n. 4.660 (allegato 3.2).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18). Archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Non presente attestazione di abitabilità/agibilità.

Per la situazione edilizio-urbanistica si rimanda all'ultima pratica in atti Tavola P02 "Stato di Progetto Variato pianta piano interrato" di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.1).

Si precisa che dovranno essere presentate le pratiche per la prevenzione incendi e per l' agibilità, i cui costi non sono quantificabili come anche specificato nel paragrafo "situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)".

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è descritta sulla base della documentazione edilizia e catastale:

- Unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell' edificio "E", con accesso da via P. Togliatti o da via Rospicciano tramite area pubblica sia da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune che da rampa e corridoio a comune, della superficie lorda di circa mq 16, composta da unico locale, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 79**. Alla data del sopralluogo l'ascensore risulta manomesso e non funzionante.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni ad uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 44 (FM 12 P.lla 1830 sub. 80)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "E", avente accesso da via P. Togliatti o da via Rospicciano tramite area pubblica sia da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune che da rampa e corridoio a comune (allegato 1: foto n.77).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Le finiture dell'unità immobiliare ad uso cantina presentano porta in metallo, pareti in parte in blocchi di cemento ed in parte intonacate.

Stato di manutenzione e disponibilità

Il bene si trova in scadente stato di manutenzione, anche le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare i corridoi e le scale a comune risultano occupati da materiale vario, mentre il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Alla data del sopralluogo risulta occupato da materiali e rifiuti di vario genere.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 80**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/2 (*locale di deposito)*, classe 2,

consistenza mq 10 , superficie catastale totale mq 12, rendita catastale € 25,82 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008 corrisponde allo stato attuale (allegato 2.51).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 184***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2-3-4-5 descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore - Edificio E* - a comune fra i sub da 70 a 81 e 132,133,153,154,160,161,167,168,175,176;

- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;

- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;

- ***subalterno 197***, via Rospicciano, piano 6, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *copertura Edificio E* a comune fra i sub. da 70 a 81 e 102, 103, 132, 133, 153, 154, 160, 161, 167, 168, 175 e 176 ;

- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub. da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto di compravendita del 25 marzo 2009 rogato Mario Muscariello, notaio in Firenze, repertorio n.10.688 , raccolta n. 4.660 (allegato 3.2).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18). Archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Non presente attestazione di abitabilità/agibilità.

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e lo stato rappresentato nella Tavola P02 “Stato di Progetto Variato pianta piano interrato” di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.1) il bene in oggetto risulta conforme.

Si precisa che dovranno essere presentate le pratiche per la prevenzione incendi e per l' agibilità, i cui costi non sono quantificabili come anche specificato nel paragrafo “situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)”.

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è così costituita:

- Unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell’ edificio “E”, con accesso da via P. Togliatti o da via Rospicciano tramite area pubblica sia da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune che da rampa e corridoio a comune, della superficie lorda di circa mq 12, composta da unico locale, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 80**.

Alla data del sopralluogo l’ascensore risulta manomesso e non funzionante.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni ad uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 45 (FM 12 P.lla 1830 sub. 81)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell'edificio "E", avente accesso da via P. Togliatti o da via Rospicciano tramite area pubblica sia da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune che da rampa e corridoio a comune (allegato 1: foto n.78).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Le finiture dell'unità immobiliare ad uso cantina presentano porta in metallo, pavimento in ceramica e pareti prevalentemente tinteggiate.

Stato di manutenzione e disponibilità

Il bene si trova in scadente stato di manutenzione, anche le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione, in particolare i corridoi e le scale a comune risultano occupati da materiale vario, mentre il vano ascensore risulta manomesso e non funzionante.

Alla data del sopralluogo risulta occupato da materiali vari.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 81**, via Rospicciano, piano S1, categoria C/2 (*locale di deposito)*, classe 2, consistenza mq 12 , superficie catastale totale mq 14, rendita catastale € 30,99 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti del 21/12/2005 protocollo n.PI0143008 non corrisponde allo stato attuale in quanto il pilastro risulta in diversa posizione(allegato 2.52). Pertanto, ai fini della conformità catastale dovrà essere presentata all'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizi Catastali, idonea pratica catastale.

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 184***, via Rospicciano, piano S1-T-1-2-3-4-5 descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *corridoio fra i garage e le cantine, vano scala, vano ascensore– Edificio E* - a comune fra i sub da 70 a 81 e 132,133,153,154,160,161,167,168,175,176;

- ***subalterno 186***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vani tecnici con ingresso* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;

- ***subalterno 188***, via Rospicciano, piano S1, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *vano tecnico* a comune fra i sub. da 1 a 178 e sub 201, 206 e 211;

- ***subalterno 197****,* via Rospicciano, piano 6, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *copertura Edificio E* a comune fra i sub. da 70 a 81 e 102, 103, 132, 133, 153, 154, 160, 161, 167, 168, 175 e 176 ;

- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub. da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto di compravendita del 25 marzo 2009 rogato Mario Muscariello, notaio in Firenze, repertorio n.10.688 , raccolta n. 4.660 (allegato 3.2).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18).

Archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Non presente attestazione di abitabilità/agibilità.

Dalla comparazione dello stato dei luoghi con lo stato rappresentato nella Tavola P02 “Stato di Progetto Variato pianta piano interrato” di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 , ultimo in atti (allegato 6.18.1), il bene in oggetto risulta conforme.

L’espletamento della pratica catastale sopraindicata comporta costi relativi sia all’onorario del tecnico abilitato per l’adempimento necessario presso l’ente competente, sia quelli relativi al pagamento dei diritti di segreteria vigenti, stimabili sommariamente in circa **€ 1.000,00** (**Euro mille/00**); si precisa che non sono compresi i costi relativi alla pratica di prevenzione incendi ed all'agibilità in quanto non quantificabili come anche specificato nel paragrafo “situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)”.

Consistenza

Il lotto in oggetto è così costituito:

- Unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato dell’edificio “E”, con accesso da via P. Togliatti o da via Rospicciano tramite area pubblica sia da spazio comune ad uso pubblico al piano terra e successivi scala e/o ascensore a comune che da rampa e corridoio a comune, della superficie lorda di circa mq 14, composta da unico locale, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 81**.

Alla data del sopralluogo l’ascensore risulta manomesso e non funzionante.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni ad uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 46 (FM 12 P.lla 1830 sub. 204)

Lotto costituito da un’unità immobiliare ad uso cantina posta al piano terra dell’edificio “E”, avente accesso sia da via P. Togliatti che da via Rospicciano,

tramite area pubblica e successivo spazio comune ad uso pubblico al piano terra (allegato 1: foto n.79).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

La cantina presenta porta in metallo. Il piano interrato è caratterizzato prevalentemente da pareti in blocchi di cemento e/o di laterizio a vista.

Stato di manutenzione e disponibilità dell'immobile

Bene non visionato internamente, come indicato in premessa.

Le parti e gli impianti a comune si trovano in scadente stato di manutenzione.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 204**, via Rospicciano, piano T, categoria C/2 (*locale di deposito)*, classe 2, consistenza mq 3 , superficie catastale totale mq 4, rendita catastale € 7,75 (allegati 2.1 e 24).

La planimetria ultima in atti è del 09/03/2007 protocollo n. PI0042770 (allegato 2.53).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub. da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto del 17 ottobre

2007 con autentica di firme in stessa data Giampaolo Bon, notaio in Poggio a Caiano, repertorio n.193794, fascicolo n.8890 (allegato 3.1).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18).

Attestazione di Abitabilità/Agibilità parziale presentata in data 11/09/2007 protocollo 12982 (allegato 6.19) a cui è seguita Comunicazione da parte del Comune per interruzione termini e richiesta documenti integrativi (allegato 6.19.1).

Archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Per la situazione edilizia-urbanistica si rimanda all'ultima pratica in atti Tavola P01“Stato di Progetto Variato pianta piano terra” di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007, ultimo in atti (allegato 6.18.2).

Si precisa che dovranno essere presentate la pratica per la prevenzione incendi e la pratica e/o integrazione agibilità, i cui costi non sono quantificabili come anche specificato nel paragrafo “situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)”.

Consistenza

La consistenza del lotto in oggetto è descritta sulla base della documentazione edilizia e catastale:

- Unità immobiliare ad uso cantina posta al piano terra dell’edificio “E”, con accesso sia da via P. Togliatti che da via Rospicciano tramite area pubblica e successivo spazio comune ad uso pubblico al piano terra, della superficie lorda di circa mq 4, composta da unico locale, identificata catastalmente nel

Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 204.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni ad uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

LOTTO 47 (FM 12 P.lla 1830 sub.205)

Lotto costituito da un'unità immobiliare ad uso cantina posta al piano terra dell'edificio "E", avente accesso sia da via P. Togliatti che da via Rospicciano tramite area pubblica e successivo spazio comune ad uso pubblico al piano terra (allegato 1: foto n.79 e n.80).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Le finiture dell'unità immobiliare ad uso cantina presentano porta in metallo, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate, pavimento in ceramica ed impianto elettrico.

Stato di manutenzione e disponibilità

Il bene internamente si trova in sufficiente stato di manutenzione, mentre le parti esterne ed a comune si trovano in scadente stato di manutenzione. Alla data del sopralluogo risulta occupato da materiali vari.

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco, l'unità in oggetto, risulta correttamente intestata ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 205**, via Rospicciano, piano T, categoria C/2 (*locale di deposito)*, classe 2, consistenza mq 3, superficie catastale totale mq 4, rendita catastale € 7,75 (allegati 2.1 e 2.4).

La planimetria ultima in atti del 09/03/2007 protocollo n.PI0042770 corrisponde allo stato attuale (allegato 2.54).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte il bene in oggetto con maggiore consistenza è al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco rappresentata nel Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830, qualità Ente Urbano, superficie mq 9059 (allegato 2.55).

Beni comuni non censibili sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel **Foglio di Mappa 12**, **particella 1830** dai seguenti subalterni (allegato 2.56):

- ***subalterno 203***, via Rospicciano, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come *piano terra*, a comune fra i sub. da 2 a 16, da 17 a 92, da 102 a 105, 112,113,118,119 da 121 a 178, 201, 204, 205, 206 e 211.

Confini: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Il bene in oggetto è pervenuto alla società C.I.R. SRL COSTRUZIONI INDUSTRIALI RESIDENZIALI, **in piena proprietà** con atto del 17 ottobre 2007 con autentica di firme in stessa data Giampaolo Bon, notaio in Poggio a Caiano, repertorio n.193794, fascicolo n.8890 (allegato 3.1).

Situazione urbanistico-edilizia

L'edificio in cui è posto il lotto in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n.74/2001 del 06/08/2001 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare (allegato 6.1) e successive varianti: C.E. n. 2003/026 del 08/04/2003 (allegato 6.5), Permesso di Costruire n.2005/043 del 15/07/2005 (allegato 6.7), P. di C. n.2005/077 del 02/12/2005 (allegato 6.10), variante del 07/02/2006 P.E. n.31/2006 (allegato 6.15) e P. di C. n. 2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18).

Attestazione di Abitabilità/Agibilità parziale presentata in data 11/09/2007 protocollo 12982 (allegato 6.19) a cui è seguita Comunicazione da parte del Comune per interruzione termini e richiesta documenti integrativi (allegato 6.19.1).

Archiviazione pratica prevenzione incendi (CPI) n. 42.513 con esito negativo da parte dei VVF in data 19/10/2007 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 (allegato 6.20).

Dalla comparazione dello stato dei luoghi con lo stato rappresentato nella Tavola P01 "Stato di Progetto Variato pianta piano terra" di cui al Permesso di Costruire n.2007/043 del 10/07/2007 (allegato 6.18.2), il bene in oggetto risulta conforme.

Si precisa che dovranno essere presentate la pratica per la prevenzione incendi e la pratica e/o integrazione agibilità, i cui costi non sono quantificabili

come anche specificato nel paragrafo “situazione urbanistico-edilizia (complesso edilizio e relativi edifici)”.

Consistenza

La consistenza del lotto è così costituita:

- Unità immobiliare ad uso cantina posta al piano terra dell’edificio “E”, con accesso sia da via P.T ogliatti che da via Rospicciano tramite area pubblica e successivo spazio comune ad uso pubblico al piano terra, della superficie lorda di circa mq 4, composta da unico locale, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 12 dalla particella 1830 sub. 205**.

La vendita di tale bene comprende annessi, connessi, affissi, infissi, parti, impianti e pertinenze comuni e/o comuni ad uso pubblico con relativi diritti, servitù e oneri pro-quota, usi, azioni e ragioni, niente escluso né riservato.

§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§

Criterio di stima per la valutazione

Per la stima degli immobili in oggetto è stato applicato il criterio del più probabile valore di mercato ed il metodo sintetico-comparativo con beni simili in zona, utilizzando come parametro la superficie lorda espressa in metro quadrato (mq), intendendo comprese le pareti perimetrali, i pilastri, le pareti interne, computate per metà le parete a comune tra unità immobiliari e/o le parti condominiali.

Le superfici lorde sono state desunte dalle planimetrie catastali e/o dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie oltre ad alcune misure a campione rilevate durante i sopralluoghi.

Il più probabile valore di mercato dell’unità immobiliare così determinato è stato decurtato del rispettivo costo stimato per gli adempimenti relativi alla conformità urbanistico-edilizia e/o catastale e/o ripristini se necessari, da cui sono esclusi i costi relativi alla pratica di prevenzione incendi e alla pratica e/o all'integrazione dell'agibilità non quantificabili in quanto eventuali interventi e/o opere da realizzare per l'adeguamento alle normative sono anche riferiti al complesso edilizio, ai relativi edifici, alle parti a comune e/o comuni di uso pubblico.

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si attribuisce ai rispettivi valori dei beni in oggetto, determinati con le modalità sopraindicate, un coefficiente di riduzione del 10% per stabilire il rispettivo valore a base d'asta.

Determinazione del valore di mercato

Per quanto sopra esposto e considerando :

- che l'attuale situazione del mercato immobiliare in generale, ed in particolare nella zona in oggetto, mostra una contrazione delle transazioni, una dilatazione dei tempi di vendita, un ribasso dei prezzi degli immobili, ed un'offerta superiore rispetto all'attuale domanda di immobili in genere;
- che, per gli adempimenti, relativi alle pratiche di sanatoria edilizia e di conformità catastale e/o ripristini ove necessari, sono stati stimati costi per ogni unità immobiliare interessata, precisando che non sono compresi i costi relativi alla pratica di prevenzione incendi e alla pratica e/o integrazione agibilità in quanto non quantificabili come indicato nei rispettivi paragrafi;
- che gli edifici, gli spazi e le parti a comune presentano un evidente stato di degrado, con porzioni dei piani interrati ed aree ad uso pubblico non ultimate, non agibili o intercluse;
- che, gli impianti presenti relativi sia ai singoli beni che a quelli a comune denotano uno stato di avanzato degrado, privi di manutenzione e spesso non funzionanti o manomessi con evidente insufficienza del loro stato di sicurezza e quindi con eventuali oneri da sostenere per l'adeguamento alle relative normative e per la loro messa in sicurezza;
- che alla data dei sopralluoghi le unità abitative risultano occupate senza titolo, che gli uffici risultano in parte con arredi, che le unità immobiliari poste al piano interrato degli edifici sono occupate da rifiuti e da materiali vari ed ingombranti, che i locali commerciali al piano terra risultano liberi, eccetto un negozio di ottica, in quanto anche l'istituto di credito inizialmente presente ha trasferito la propria sede, pertanto tali circostanze di uso ed utilizzo dei beni riducono sensibilmente l'appetibilità degli stessi;

- che, in base alle indagini di mercato effettuate nella zona in oggetto per immobili simili e con analoghe caratteristiche, condizioni di uso e di manutenzione, si ritiene di stimare un valore al metro quadrato (mq) di superficie lorda, comprensivo dell'incidenza dei beni comuni e di uso pubblico, determinando quanto di seguito:

Lotto 1				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 122 – Edificio "A"				
abitazione p. primo	mq	82 circa	a €/mq 1.000,00	= € 82.000,00
loggia p. primo	mq	12 circa	a €/mq 250,00	= € 3.000,00
			TOTALE	€ 85.000,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 85.000,00** (**Euro ottantacinquemila/00**).

Il valore di mercato del lotto, al netto del costo per la sanatoria edilizia (sono esclusi i costi per la pratica di prevenzione incendi e per la pratica e/o integrazione agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo), stimato in € 5.000,00 viene valutato in € (85.000,00 - 5.000,00) = **€ 80.000,00 (Euro ottantamila/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di **€ 72.000,00** (**Euro settantaduemila/00**).

Lotto 2				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 11 – Edificio "A"				
garage p. interrato	mq	26 circa	a €/mq 450,00	= € 11.700,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 11.700,00** (**Euro undicimilasettecento/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a

base d'asta di **€ 10.530,00** arrotondato per difetto ad **€ 10.500,00** (**Euro diecimilacinquecento/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi e per la pratica e/o integrazione agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 3				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 12 – Edificio "A"				
garage p. interrato	mq	36 circa	a €/mq 450,00	= € 16.200,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 16.200,00** (**Euro sedicimiladuecento/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 14.580,00 arrotondato per eccesso ad **€ 14.600,00** (**Euro quattordicimilaseicento/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi e per la pratica e/o integrazione agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 4				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 15 – Edificio "A"				
garage p. interrato	mq	23 circa	a €/mq 450,00	= € 10.350,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 10.350,00** (**Euro diecimilatrecentocinquanta/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 9.315,00 arrotondato per difetto ad **€ 9.300,00** (**Euro novemilatrecento/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi e per la pratica e/o integrazione agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 5				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 20 – Edificio "A"				
cantina p. interrato	mq	6 circa	a €/mq 350,00	= € 2.100,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 2.100,00** (**Euro duemilacento/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 1.890,00 arrotondato per eccesso ad **€ 1.900,00** (**Euro millenovecento/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi e per la pratica e/o integrazione agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 6				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 21 – Edificio "A"				
cantina p. interrato	mq	5 circa	a €/mq 350,00	= € 1.750,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 1.750,00** (**Euro millesettecentocinquanta/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 1.575,00 arrotondato per eccesso ad **€ 1.600,00** (**Euro milleseicento/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi e per la pratica e/o integrazione agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 7				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 22 – Edificio "A"				
cantina p. interrato	mq	5 circa	a €/mq 350,00	= € 1.750,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 1.750,00** (**Euro millesettecentocinquanta/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta.

Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 1.575,00 arrotondato per eccesso ad **€ 1.600,00** (**Euro milleseicento/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi e per la pratica e/o integrazione agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 8				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 23 – Edificio "A"				
cantina p. interrato	mq	5 circa	a €/mq 350,00	= € 1.750,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 1.750,00** (**Euro millesettecentocinquanta/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta.

Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 1.575,00 arrotondato per eccesso ad **€ 1.600,00** (**Euro milleseicento/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi e per la pratica e/o integrazione agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 9				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 24 – Edificio "A"				
cantina p. interrato	mq	5 circa	a €/mq 350,00	= € 1.750,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 1.750,00** (**Euro millesettecentocinquanta/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta.

Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 1.575,00 arrotondato per eccesso ad **€ 1.600,00** (**Euro milleseicento/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi e per la pratica e/o integrazione agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 10				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 25 – Edificio "A"				
cantina p. interrato	mq	7 circa	a €/mq 350,00	= € 2.450,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 2.450,00** (**Euro duemilaquattrocentocinquanta/00**).

Il valore di mercato del lotto, al netto del costo per la regolarizzazione catastale ed edilizia (sono esclusi i costi per la pratica di prevenzione incendi e per la pratica e/o integrazione agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo), stimato in € 2.000,00 viene valutato in € (2.450,00 – 2.000,00) = **€ 450,00** (**Euro quattrocentocinquanta/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta.

Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 405,00 arrotondato per difetto ad **€ 400,00** (**Euro quattrocento/00**).

Lotto 11				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 26 – Edificio "A"				
cantina p. interrato	mq	8 circa	a €/mq 350,00	= € 2.800,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 2.800,00** (**Euro duemilaottocento/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta.

Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 2.520,00 arrotondato per difetto ad **€ 2.500,00** (**Euro duemilacinquecento/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi e per la pratica e/o integrazione agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 12				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 27 – Edificio "A"				
cantina p. interrato	mq	8 circa	a €/mq 350,00	= € 2.800,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 2.800,00** (**Euro duemilaottocento/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta.

Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 2.520,00 arrotondato per difetto ad **€ 2.500,00** (**Euro duemilacinquecento/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi e per la pratica e/o integrazione agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 13				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 28 - Edificio"A"				
cantina p. interrato	mq	9 circa	a €/mq 350,00	= € 3.150,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 3.150,00** (**Euro tremilacentocinquanta/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta.

Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 2.835,00 arrotondato per difetto ad **€ 2.800,00** (**Euro duemilaottocento/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi e per la pratica e/o integrazione agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 14				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 29 - Edificio"A"				
ripostiglio p. interrato	mq	5 circa	a €/mq 350,00	= € 1.750,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 1.750,00** (**Euro millesettecentocinquanta/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta.

Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 1.575,00 arrotondato per eccesso ad **€ 1.600,00** (**Euro milleseicento/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi e per la pratica e/o integrazione agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 15				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 171 - Edificio"B"				
abitazione p. quinto	mq	81 circa	a €/mq 900,00	= € 72.900,00
balconi p. quinto	mq	20 circa	a €/mq 225,00	= € 4.500,00
			TOTALE	€ 77.400,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 77.400,00** (**Euro settantasettemilaquattrocento/00**).

Il valore di mercato del lotto, al netto del costo per la regolarizzazione catastale ed edilizia (sono esclusi i costi per la pratica di prevenzione incendi e per la pratica e/o integrazione agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo), stimato in € 8.000,00 viene valutato in € (77.400,00 - 8.000,00) = **€ 69.400,00** (**Euro sessantanovemilaquattrocento/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 62.460,00 arrotondato per eccesso ad **€ 62.500,00**(**Euro sessantaduemilacinquecento/00**).

Lotto 16				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 172 - Edificio"B"				
ufficio p. quinto	mq	66 circa	a €/mq 700,00	= € 46.200,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 46.200,00** (**Euro quarantaseimiladuecento/00**).

Il valore di mercato del lotto, al netto del costo per la regolarizzazione catastale ed edilizia (sono esclusi i costi per la pratica di prevenzione incendi e per la pratica e/o integrazione agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo), stimato in circa € 8.000,00 viene valutato in € 46.200,00 - 8.000,00) = **€ 38.200,00** (**Euro trentottomiladuecento/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 34.380,00 arrotondato per eccesso ad **€ 34.400,00** (**Euro**

trentaquattromilaquattrocento/00).

Lotto 17				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 173 - Edificio"B"				
ufficio p. quinto	mq	37 circa	a €/mq 700,00	= € 25.900,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 25.900,00** (**Euro venticinquemilanovecento/00**).

Il valore di mercato del lotto, al netto del costo per la regolarizzazione catastale ed edilizia (sono esclusi i costi per la pratica di prevenzione incendi e per la pratica e/o integrazione agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo), stimato in circa € 8.000,00 viene valutato in € (25.900,00 - 8.000,00) = **€ 17.900,00** (**Euro diciassettemilanovecento/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 16.110,00 arrotondato per difetto ad **€ 16.100,00** (**Euro sedicimilacento/00**).

Lotto 18				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 174 - Edificio"B"				
ufficio p. quinto	mq	91 circa	a €/mq 700,00	= € 63.700,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 63.700,00** (**Euro sessantatremilasettecento/00**).

Il valore di mercato del lotto, al netto del costo per la regolarizzazione catastale ed edilizia (sono esclusi i costi per la pratica di prevenzione incendi e per la pratica e/o integrazione agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo), stimato in circa € 8.000,00 viene valutato in € (63.700,00 - 8.000,00) = € **55.700,00** (**Euro cinquantacinquemilasettecento/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a

base d'asta di € 50.130,00 arrotondato per difetto ad **€ 50.100,00** (**Euro cinquantamilacento/00**).

Lotto 19				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 208 - Edificio"B"				
ufficio p. primo	mq	26 circa	a €/mq 800,00	= € 20.800,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 20.800,00** (**Euro ventimilaottocento/00**).

Il valore di mercato del lotto, al netto del costo per il ripristino della situazione edilizia legittima e per l'istanza catastale (sono esclusi i costi per la pratica di prevenzione incendi e per la pratica e/o integrazione agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo), stimato in circa € 10.000,00 viene valutato in € (20.800,00 - 10.000,00) = **€ 10.800,00** (**Euro diecimilaottocento/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 9.720,00 arrotondato per difetto ad **€ 9.700,00** (**Euro novemilasettecento/00**).

Lotto 20				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 112 - Edificio"B"				
posto auto scoperto p. terra	mq	13 circa	a €/mq 300,00	= € 3.900,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 3.900,00** (**Euro tremilanovecento/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 3.510,00 arrotondato per difetto ad **€ 3.500,00** (**Euro tremilacinquecento/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi e per la pratica e/o integrazione agibilità come indicato nel rispettivo

paragrafo.

Lotto 21				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 113 - Edificio"B"				
posto auto scoperto p. terra	mq	13 circa	a €/mq 300,00	= € 3.900,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 3.900,00** (**Euro tremilanovecento/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 3.510,00 arrotondato per difetto ad **€ 3.500,00** (**Euro tremilacinquecento/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi e per la pratica e/o integrazione agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 22				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 126 - Edificio"C"				
abitazione p. primo	mq	66 circa	a €/mq 1.000,00	= € 66.000,00
loggia p. primo	mq	8 circa	a €/mq 250,00	= € 2.000,00
			TOTALE	€ 68.000,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 68.000,00** (**Euro sessantottomila/00**).

Il valore di mercato del lotto, al netto del costo per la regolarizzazione edilizia e per il ripristino del portone vetrato (sono esclusi i costi per la pratica di prevenzione incendi e per la pratica e/o integrazione agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo), stimato in circa € 10.000,00 viene valutato in € (68.000,00 - 10.000,00) = **€ 58.000,00** (**Euro cinquantottomila/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di **€ 52.200,00** (**Euro cinquantaduemiladuecento/00**).

Lotto 23				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 43- Edificio"C"				
garage p. interrato	mq	32 circa	a €/mq 450,00	= € 14.400,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di € **14.400,00** (**Euro quattordicimilaquattrocento/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 12.960,00 arrotondato per eccesso ad **€ 13.000,00** (**Euro tredicimila/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi ed agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 24				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 82 - Edificio"C"				
posto auto scoperto p.interrato	mq	12 circa	a €/mq 280,00	= € 3.360,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 3.360,00** (**Euro tremilatrecentosessanta/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore di tale unità immobiliare un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 3.024,00 arrotondato per difetto ad **€ 3.000,00** (**Euro tremila/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi ed agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 25				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 60 – Edificio "C"				
cantina p. interrato	mq	7 circa	a €/mq 350,00	= € 2.450,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 2.450,00** (**Euro duemilaquattrocentocinquanta/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore di tale unità un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 2.205,00 arrotondato per difetto ad **€ 2.200,00** (**Euro duemiladuecento/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi ed agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 26				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 61 – Edificio "C"				
cantina p. interrato	mq	8 circa	a €/mq 350,00	= € 2.800,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 2.800,00** (**Euro duemilaottocento/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore di tale unità un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 2.520,00 arrotondato per difetto ad **€ 2.500,00** (**Euro duemilacinquecento/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi ed agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 27				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 62 – Edificio "C"				
cantina p. interrato	mq	9 circa	a €/mq 350,00	= € 3.150,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di € **3.150,00** (**Euro tremilacentocinquanta/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore di tale unità un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 2.835,00 arrotondato per difetto ad **€ 2.800,00** (**Euro duemilaottocento/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi ed agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 28				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 63 – Edificio "C"				
cantina p. interrato	mq	10 circa	a €/mq 350,00	= € 3.500,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 3.500,00** (**Euro tremilacinquecento/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 3.150,00 arrotondato per eccesso ad **€ 3.200,00** (**Euro tremiladuecento/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi ed agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 29				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 64 – Edificio "C"				
cantina p. interrato	mq	8 circa	a €/mq 350,00	= € 2.800,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 2.800,00** (**Euro duemilaottocento/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 2.520,00 arrotondato per difetto ad **€ 2.500,00** (**Euro duemilacinquecento/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi ed agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 30				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 65 – Edificio "C"				
cantina p. interrato	mq	8 circa	a €/mq 350,00	= € 2.800,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 2.800,00** (**Euro duemilaottocento/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 2.520,00 arrotondato per difetto ad **€ 2.500,00** (**Euro duemilacinquecento/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi ed agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 31				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 66 – Edificio "C"				
cantina p. interrato	mq	8 circa	a €/mq 350,00	= € 2.800,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 2.800,00** (**Euro duemilaottocento/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 2.520,00 arrotondato per difetto ad **€ 2.500,00** (**Euro duemilacinquecento/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi ed agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 32				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 67 – Edificio "C"				
cantina p. interrato	mq	7 circa	a €/mq 350,00	= € 2.450,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di € **€ 2.450,00** (**Euro duemilaquattrocentocinquanta/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 2.205,00 arrotondato per difetto ad **€ 2.200,00** (**Euro duemiladuecento/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi ed agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 33				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 68 – Edificio "C"				
cantina p. interrato	mq	8 circa	a €/mq 350,00	= € 2.800,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 2.800,00** (**Euro duemilaottocento/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta.

Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 2.520,00 arrotondato per difetto ad **€ 2.500,00** (**Euro duemilacinquecento/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi ed agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 34				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 69 – Edificio "C"				
ripostiglio p. interrato	mq	5 circa	a €/mq 350,00	= € 1.750,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 1.750,00** (**Euro millesettecentocinquanta/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 1.575,00 arrotondato per eccesso ad **€ 1.600,00** (**Euro milleseicento/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi ed agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 35				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 175 – Edificio "E"				
abitazione p.quinto	mq	77 circa	a €/mq 900,00	= € 69.300,00
balconi p. quinto	mq	36 circa	a €/mq 225,00	= € 8.100,00
			TOTALE	€ 77.400,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 77.400,00** (**Euro settantasettemilaquattrocento/00**).

Il valore di mercato del lotto, al netto del costo per la regolarizzazione catastale ed edilizia (sono esclusi i costi per la pratica di prevenzione incendi e per la pratica e/o integrazione agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo), stimato in € 8.000,00 viene valutato in € (77.400,00 - 8.000,00) = **€ 69.400,00** (**Euro sessantanovemilaquattrocento/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 62.460.00 arrotondato per eccesso ad **€ 62.500,00** (**Euro sessantaduemilacinquecento/00**).

Lotto 36				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 176 – Edificio "E"				
abitazione p. quinto	mq	76 circa	a €/mq 900,00	= € 68.400,00
balconi p. quinto	mq	36 circa	a €/mq 225,00	= € 8.100,00
			TOTALE	€ 76.500,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 76.500,00** (**Euro settantaseimilacinquecento/00**).

Il valore di mercato del lotto, al netto del costo per la regolarizzazione catastale ed edilizia (sono esclusi i costi per la pratica di prevenzione incendi e per la pratica e/o integrazione agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo), stimato in € 8.000,00 viene valutato in € (76.500,00 - 8.000,00) = **€ 68.500,00** (**Euro sessantottomilacinquecento/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a

base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 61.650,00 arrotondato per eccesso ad **€ 61.700,00** (**Euro sessantunmilasettecento/00**).

Lotto 37				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 70 – Edificio "E"				
garage p. interrato	mq	26 circa	a €/mq 450,00	= € 11.700,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 11.700,00** (**Euro undicimilasettecento/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta.

Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 10.530,00 arrotondato per difetto ad **€ 10.500,00** (**Euro diecimilacinquecento/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi ed agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 38				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 71 – Edificio "E"				
garage p. interrato	mq	20 circa	a €/mq 450,00	= € 9.000,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 9.000,00** (**Euro novemila/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta.

Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di **€ 8.100,00** (**Euro ottomilacento/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi ed agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 39				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 72 – Edificio "E"				
garage p. interrato	mq	21 circa	a €/mq 450,00	= € 9.450,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 9.450,00** (**Euro novemilaquattrocentocinquanta/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 8.505,00 arrotondato per difetto ad **€ 8.500,00** (**Euro ottomilacinquecento/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi ed agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 40				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 76 – Edificio "E"				
cantina p. interrato	mq	31 circa	a €/mq 350,00	= € 10.850,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 10.850,00** (**Euro diecimilaottocentocinquanta/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 9.765,00 arrotondato per eccesso ad **€ 9.800,00** (**Euro novemilaottocento/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi ed agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 41				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 77– Edificio "E"				
cantina p. interrato	mq	16 circa	a €/mq 350,00	= € 5.600,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 5.600,00** (**Euro cinquemilaseicento/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta.

Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 5.040,00 arrotondato per difetto ad **€ 5.000,00** (**Euro cinquemila/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi ed agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 42				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 78 – Edificio "E"				
cantina p. interrato	mq	16 circa	a €/mq 350,00	= € 5.600,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 5.600,00** (**Euro cinquemilaseicento/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta.

Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 5.040,00 arrotondato per difetto ad **€ 5.000,00** (**Euro cinquemila/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi ed agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 43				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 79– Edificio "E"				
cantina p. interrato	mq	16 circa	a €/mq 350,00	= € 5.600,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 5.600,00** (**Euro cinquemilaseicento/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a

base d'asta di € 5.040,00 arrotondato per difetto ad **€ 5.000,00** (**Euro cinquemila/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi ed agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 44				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 80– Edificio "E"				
cantina p. interrato	mq	12 circa	a €/mq 350,00	= € 4.200,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 4.200,00** (**Euro quattromiladuecento/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 3.780,00 arrotondato per eccesso ad **€ 3.800,00** (**Euro tremilaottocento/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi ed agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 45				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 81– Edificio "E"				
cantina p. interrato	mq	14 circa	a €/mq 350,00	= € 4.900,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 4.900,00** (**Euro quattromilanovecento/00**).

Il valore di mercato del lotto, al netto del costo per la regolarizzazione catastale (sono esclusi i costi per la pratica di prevenzione incendi ed agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo), stimato in € 1.000,00 viene valutato in € (4.900,00 - 1.000,00) = **€ 3.900,00** (**Euro tremilanovecento/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a

base d'asta di € 3.510,00 arrotondato per difetto ad **€ 3.500,00** (**Euro tremilacinquecento/00**).

Lotto 46				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 204 – Edificio "E"				
cantina p. terra	mq	4 circa	a €/mq 350,00	= € 1.400,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 1.400,00** (**Euro millequattrocento/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 1.260,00 arrotondato per eccesso ad **€ 1.300,00** (**Euro milletrecento/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi e per la pratica e/o integrazione agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

Lotto 47				
Unità immobiliare identificata nel F.M.12 p.lla 1830 sub. 205 – Edificio "E"				
cantina p. terra	mq	4 circa	a €/mq 350,00	= € 1.400,00

Il più probabile valore di mercato del lotto è di **€ 1.400,00** (**Euro millequattrocento/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita all'asta, si ritiene di attribuire al valore dell'unità immobiliare in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il valore a base d'asta. Pertanto il lotto in oggetto viene stimato per un valore a base d'asta di € 1.260,00 arrotondato per eccesso ad **€ 1.300,00** (**Euro milletrecento/00**).

Si precisa che non sono stati quantificati i costi per la pratica prevenzione incendi e per la pratica e/o integrazione agibilità come indicato nel rispettivo paragrafo.

RIEPILOGO VALUTAZIONE

LOTTI EDIFICIO "A"
- Lotto 1 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub.122** - Valore di mercato € 80.000,00 Valore a base d'asta **€ 72.000,00**
- Lotto 2 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub.11** - Valore di mercato € 11.700,00 Valore a base d'asta **€ 10.500,00**
- Lotto 3 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub 12** - Valore di mercato € 16.200,00 Valore a base d'asta **€ 14.600,00**
- Lotto 4 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub.15** - Valore di mercato € 10.350,00 Valore a base d'asta **€ 9.300,00**
- Lotto 5 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 20** - Valore di mercato € 2.100,00 Valore a base d'asta **€ 1.900,00**
- Lotto 6 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 21** - Valore di mercato € 1.750,00 Valore a base d'asta **€ 1.600,00**
- Lotto 7 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 22** - Valore di mercato € 1.750,00 Valore a base d'asta **€ 1.600,00**

- Lotto 8 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 23** - Valore di mercato € 1.750,00 Valore a base d'asta **€ 1.600,00**
- Lotto 9 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 24** - Valore di mercato € 1.750,00 Valore a base d'asta **€ 1.600,00**
- Lotto 10 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 25** - Valore di mercato € 450,00 Valore a base d'asta **€ 400,00**
- Lotto 11 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 26** - Valore di mercato € 2.800,00 Valore a base d'asta **€ 2.500,00**
- Lotto 12 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 27** - Valore di mercato € 2.800,00 Valore a base d'asta **€ 2.500,00**
- Lotto 13 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 28** - Valore di mercato € 3.150,00 Valore a base d'asta **€ 2.800,00**
- Lotto 14 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 29** - Valore di mercato € 1.750,00 Valore a base d'asta **€ 1.600,00**

LOTTI EDIFICIO “B”
- Lotto 15 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 171** - Valore di mercato € 69.400,00 Valore a base d’asta **€ 62.500,00**
- Lotto 16 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 172** - Valore di mercato € 38.200,00 Valore a base d’asta **€ 34.400,00**
- Lotto 17 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 173** - Valore di mercato € 17.900,00 Valore a base d’asta **€ 16.100,00**
- Lotto 18 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 174** - Valore di mercato € 55.700,00 Valore a base d’asta **€ 50.100,00**
- Lotto 19 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 208** - Valore di mercato € 10.800,00 Valore a base d’asta **€ 9.700,00**
- Lotto 20 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 112** - Valore di mercato € 3.900,00 Valore a base d’asta **€ 3.500,00**
- Lotto 21 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 113** - Valore di mercato € 3.900,00 Valore a base d’asta **€ 3.500,00**

LOTTI EDIFICIO “C”
- Lotto 22 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 126** - Valore di mercato € 58.000,00 Valore a base d’asta **€ 52.200,00**
- Lotto 23 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 43** - Valore di mercato € 14.400,00 Valore a base d’asta **€ 13.000,00**
- Lotto 24 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 82** - Valore di mercato € 3.360,00 Valore a base d’asta **€ 3.000,00**
- Lotto 25 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 60** - Valore di mercato € 2.450,00 Valore a base d’asta **€ 2.200,00**
- Lotto 26 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 61** - Valore di mercato € 2.800,00 Valore a base d’asta **€ 2.500,00**
- Lotto 27 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 62** - Valore di mercato € 3.150,00 Valore a base d’asta **€ 2.800,00**
- Lotto 28 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 63** - Valore di mercato € 3.500,00 Valore a base d’asta **€ 3.200,00**

- Lotto 29 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 64** -
Valore di mercato € 2.800,00
Valore a base d'asta **€ 2.500,00**
- Lotto 30 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 65** -
Valore di mercato € 2.800,00
Valore a base d'asta **€ 2.500,00**
- Lotto 31 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 66** -
Valore di mercato € 2.800,00
Valore a base d'asta **€ 2.500,00**
- Lotto 32 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 67** -
Valore di mercato € 2.450,00
Valore a base d'asta **€ 2.200,00**
- Lotto 33 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 68** -
Valore di mercato € 2.800,00
Valore a base d'asta **€ 2.500,00**
- Lotto 34 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 69** -
Valore di mercato € 1.750,00
Valore a base d'asta **€ 1.600,00**

LOTTI EDIFICIO “E”
- Lotto 35 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 175** - Valore di mercato € 69.400,00 Valore a base d’asta **€ 62.500,00**
- Lotto 36 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 176** - Valore di mercato € 68.500,00 Valore a base d’asta **€ 61.700,00**
- Lotto 37 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 70** - Valore di mercato € 11.700,00 Valore a base d’asta **€ 10.500,00**
- Lotto 38 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 71** - Valore di mercato € 9.000,00 Valore a base d’asta **€ 8.100,00**
- Lotto 39 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 72** - Valore di mercato € 9.450,00 Valore a base d’asta **€ 8.500,00**
- Lotto 40 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 76** - Valore di mercato € 10.850,00 Valore a base d’asta **€ 9.800,00**
- Lotto 41 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 77** - Valore di mercato € 5.600,00 Valore a base d’asta **€ 5.000,00**

- Lotto 42 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 78** - Valore di mercato € 5.600,00 Valore a base d'asta **€ 5.000,00**
- Lotto 43 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 79** - Valore di mercato € 5.600,00 Valore a base d'asta **€ 5.000,00**
- Lotto 44 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 80** - Valore di mercato € 4.200,00 Valore a base d'asta **€ 3.800,00**
- Lotto 45 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 81** - Valore di mercato € 3.900,00 Valore a base d'asta **€ 3.500,00**
- Lotto 46 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 204** - Valore di mercato € 1.400,00 Valore a base d'asta **€ 1.300,00**
- Lotto 47 -
- **unità immobiliare F.M. 12 p.lla 1830 sub. 205** - Valore di mercato € 1.400,00 Valore a base d'asta **€ 1.300,00**

La sottoscritta ritiene, con la presente relazione che si compone di n.185 pagine, n. 6 allegati compresa la documentazione fotografica composta da n.80 fotografie, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Curatore e del Giudice Delegato per qualsiasi chiarimento.

Empoli, 07 agosto 2020

Il C.T.U.

(arch. Mara Magnani)

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- **Allegato 1**: Documentazione fotografica composta da n.80 fotografie

- **Allegato 2**: Documentazione catastale

2.1 - Estratto Foglio di Mappa 12 particella 1830
2.2 - Visura storica Catasto Fabbricati F.M.12 p.lla 1830 sub 122
2.3 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 122)
2.4 - Visura per soggetto Catasto Fabbricati
2.5 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 11)
2.6 - Visura storica Catasto Fabbricati F.M.12 p.lla 1830 (sub 12)
2.7 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 12)
2.8 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 15)
2.9 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 20)
2.10 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 21)
2.11 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 22)
2.12 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 23)
2.13 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 24)
2.14 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 25)
2.15 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 26)
2.16 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 27)
2.17 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 28)
2.18 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 29)
2.19 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 171)
2.20 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 172)
2.21- Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 173)
2.22- Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 174)
2.23 - Planimetria catastale del 09/03/2007 prot. n. PI0042793 (sub 208)
2.24 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 112)
2.25 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 113)
2.26 - Visura storica Catasto Fabbricati F.M.12 p.lla 1830 sub 126
2.27 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 126)
2.28 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 43)
2.29 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 82)

2.30 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 60)
2.31 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 61)
2.32 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 62)
2.33 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 63)
2.34 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 64)
2.35 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 65)
2.36 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 66)
2.37 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 67)
2.38- Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 68)
2.39 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 69)
2.40 - Visura storica Catasto Fabbricati F.M.12 p.lla 1830 sub 175
2.41 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 175)
2.42 - Visura storica Catasto Fabbricati F.M.12 p.lla 1830 sub 176
2.43 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 176)
2.44 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 70)
2.45 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 71)
2.46 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 72)
2.47 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 76)
2.48 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 77)
2.49 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 78)
2.50 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 79)
2.51 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 80)
2.52 - Planimetria catastale del 21/12/2005 prot. n. PI0143008 (sub 81)
2.53 - Planimetria catastale del 09/03/2007 prot. n. PI0042770 (sub 204)
2.54 - Planimetria catastale del 09/03/2007 prot. n. PI0042770 (sub 205)
2.55 - Visura storica Catasto Terreni F.M.12 p.lla 1830
2.56 - Elaborato planimetrico del 25/06/2015 prot. n.PI0056326 F.M. 12 p.lla 1830 ed elenco subalterni

- **Allegato 3**: Atti di provenienza
3.1 - Atto di compravendita del 17/10/2007 con autentica di firme notaio G. Bon rep. 193794/8890
3.2- Atto di compravendita del 25/03/2009 notaio M. Muscariello rep.10.688/4.660
3.3 – Tribunale di Pisa sfratto per morosità con formula esecutiva del 26/09/2019

- **Allegato 4**: Estratti strumenti urbanistici vigenti

4.1 - Estratto Regolamento Urbanistico Comunale

4.2 - Estratto Norme Tecniche di Attuazione

- **Allegato 5**: Documentazione edilizia-urbanistica (Piano Particolareggiato)

5.1 - Deliberazione C.C. n. 17 del 12/02/199

5.2 – Convenzione del 03/03/2001 rep. n. 95/2001

5.2.1 – Tavola aree da cedere al Comune

5.3 - Deliberazione C.C. n. 34 del 10/03/2003

5.4 - Deliberazione C.C n.127 del 29/09/2003

5.5 - Deliberazione C.C n. 30 del 25/03/2004

5.6 - Deliberazione C.C n. 90 del 16/09/2004

5.7 - Deliberazione G.C. n.32 del 22/02/2005

5.8 - Deliberazione G.C n.72 del 31/03/2005

5.9 - Atto modifica convenzione del 23/06/2005 rep. n.61/2005

5.10 - Atto unilaterale del 23/06/2005 rep. n.62/2005

5.10.1 – Tavola aree da cedere al Comune

5.11 – Atto unilaterale del 23/06/2005 rep. n.63/2005

5.12 -Atto unilaterale del 16/11/ 2005 rep. n. 98/2005

5.12.1 – Tavole allegate atto 98/2005

5.13 - Deliberazione G.C n.25 del 27/02/2007

5.14 - Deliberazione C.C n. 7 del 09/03/2007

5.15 – Atto unilaterale d'obbligo del 20/04/2007 rep n.59/2007

5.15.1 – Tavola allegata atto 59/2007

5.16 – Atto unilaterale d'obbligo del 08/05/2007

- **Allegato 6**: Documentazione edilizia (complesso edilizio ed edifici)

6.1 - Concessione Edilizia n.074/2001 (P.E n. 88 anno 2001) del 06/08/2001

6.1.1 - Parere USL del 16/07/2001 prot. 11978

6.2 – Attestazione deposito R.T., Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio, Pisa in data 14/02/2002 prot. n.2301, pratica n.318/02 e successiva integrazione prot. n.5706 del 29/04/2002.

6.3 - Comunicazione inizio lavori del 18/06/2002 prot. 9793

6.4 – Attestazione deposito R.T., Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio, Pisa in data 19/11/2002 prot. n.14558, pratica n.2063/02 e successiva integrazione prot. n.3644 del 18/03/2003

6.5 - Concessione Edilizia n.2003/026 (P.E n.2003/036) del 08/04/2003

6.6 - Nulla Osta prevenzione incendi Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pisa con prescrizioni di cui alla lettera del 13/02/2004 protocollo n.2050, Pratica n. 42.513

6.7 - Permesso di Costruire n.2005/043 (P.E n.2004/032) del 15/07/2005

6.8 – Attestazione deposito RT, Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pisa, in data 29/08/2005 prot. n.103525, pratica n. 2164/05

6.9 – Attestazione deposito RT, Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pisa, in data 20/09/2005 prot.n.111704, pratica n. 2063/02

6.10 - Permesso di Costruire n.2005/077 (P.E n.2005/275) del 02/12/2005

6.10.1- Estratto Tavola P04 Stato di progetto Variato – Piante Edificio “A”

6.10.2 – Estratto Tavola P06 Stato di progetto Variato – Piante Edificio “B”

6.10.3 – Estratto Tavola P08 Stato di progetto Variato – Piante Edificio “C”

6.10.4 – Estratto Tavola P12 Stato di progetto Variato – Piante Edificio “E”

6.11 – Deposito RT, Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pisa, Relazione di fine lavori in data 12/12/2005 prot. n.147222, pratica 318/02

6.12 - Deposito RT, Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pisa, Relazione di fine lavori in data 12/12/2005 protocollo n.147223, pratica 2063/02

6.13 - Deposito RT, Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pisa, Certificato di collaudo in data 03/01/2006 protocollo n.2220, pratica 2063/02

6.14 - Deposito RT, Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pisa, Certificato di collaudo in data 03/01/ 2006 prot. n.2221, pratica 318/02

6.15 – Richiesta variante in corso d’opera finale (P.E 31/2006) presentata in data 07/02/2006 prot. 2078

6.15.1 Relazione Tecnica

6.16- Attestazione di Agibilità/Abitabilità parziale presentata in data 30/03/2006 prot. 5174

6.17- Richiesta di parere di conformità antincendio presentato dalla Futura Immobiliare srl al SUAP del Comune pratica 2007/141 ed inoltrata dal Comune ai VVF di Pisa, in data 08 /06/2007 prot. 8646

6.18 - Permesso di Costruire n.2007/043 (P.E n.2007/073) del 10/07/2007

6.18.1 – Estratto Tavola P02 Stato di progetto Variato – pianta piano interrato

6.18.2 – Estratto Tavola P01 Stato di progetto Variato – pianta piano terra

6.18.3 – Estratto Tavola P04 Stato di progetto Variato – piante edificio B – piano primo, piano sesto, copertura

6.19 - Attestazione di Agibilità/Abitabilità parziale presentata in data 11/09/2007 prot. n.12982

6.19.1 Richiesta documenti integrativi ed interruzione termini del 22/01/2008 prot.n.1500

6.20 - Archiviazione pratica prevenzione incendi n.42.513 con esito negativo VVF di Pisa con comunicazione del 19/10/2007 prot.14098 pervenuta al Comune di Ponsacco in data 25/10/2007 prot. n.15290

6.21 – Attestazione deposito RT, Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pisa, in data 16/11/ 2007 prot. n.299222, per variante pratica n. 2164/05

6.22 – Attestazione deposito RT, Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pisa, in data 16/11/ 2007 prot. n.299204 pratica speciale n. 2112/2007

6.22.1 – Comunicazione per regolarizzazione pratica n.2112/07 del 20/05/2008

6.23 - Attestazione di Agibilità/Abitabilità presentata in data 29/03/2017 prot. n.0007614

6.23.1 – Richiesta documenti integrativi ed interruzione termini da parte del Comune di Ponsacco in data 09/04/2017 prot. n.29539

Il C.T.U.

(arch. Mara Magnani)