TRIBUNALE DI PISA

Perizia del C.T.U. Ing. Mordagà Mirko, nella procedura do Concordato Preventivo n.25/2016 CP

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Lotto 1 6
Descrizione 7
Titolarità 7
Confini 7
Consistenza 8
Cronistoria Dati Catastali 8
Dati Catastali 8
Patti 9
Stato conservativo 9
Parti Comuni 9
Servitù, censo, livello, usi civici 9
Caratteristiche costruttive prevalenti 9
Stato di occupazione 10
Provenienze Ventennali 10
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 12
Lotto 2 13
Descrizione 14
Titolarità 14
Confini 15
Consistenza 15
Cronistoria Dati Catastali 15
Dati Catastali 16
Patti 16
Stato conservativo 17
Parti Comuni 17
Servitù, censo, livello, usi civici 17
Caratteristiche costruttive prevalenti 17
Stato di occupazione 18
Provenienze Ventennali 18
Formalità pregiudizievoli 18
Regolarità edilizia 19
Vincoli od oneri condominiali 20

Lotto 3 21
Descrizione 22
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Angolo Via Spartaco Vallini, Via Italo Calvino 22
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Italo Calvino 22
Titolarità 22
Confini 23
Consistenza 23
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Angolo Via Spartaco Vallini, Via Italo Calvino 23
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Italo Calvino 24
Cronistoria Dati Catastali 24
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Angolo Via Spartaco Vallini, Via Italo Calvino 24
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Italo Calvino 25
Dati Catastali 27
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Angolo Via Spartaco Vallini, Via Italo Calvino 27
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Italo Calvino 27
Precisazioni 28
Patti 28
Stato conservativo 28
Parti Comuni 28
Servitù, censo, livello, usi civici 28
Caratteristiche costruttive prevalenti 29
Stato di occupazione 29
Provenienze Ventennali 29
Formalità pregiudizievoli 30
Normativa urbanistica 31
Regolarità edilizia 33
Vincoli od oneri condominiali 33
Lotto 4 34
Descrizione 35
Titolarità 35
Confini 36
Consistenza 36
Cronistoria Dati Catastali 36
Dati Catastali 37
Patti 37

Stato conservativo 38
Parti Comuni 38
Servitù, censo, livello, usi civici 38
Caratteristiche costruttive prevalenti 38
Stato di occupazione 38
Provenienze Ventennali 39
Formalità pregiudizievoli 39
Regolarità edilizia 40
Vincoli od oneri condominiali 41
Stima / Formazione lotti 42
Lotto 1 42
Lotto 2 43
Lotto 3 44
Lotto 4 47
Riserve e particolarità da segnalare 48
Riepilogo bando d'asta 49
Lotto 1 49
Lotto 2 49
Lotto 3 49
Lotto 4 51
Schema riassuntivo Procedura 25/2016 52
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 647.100,00 52
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 41.974,00 52
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 99.390,00 53
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 35.424,00 53

INCARICO

Il giorno 12/05/2017, il sottoscritto Ing. Mordagà Mirko, con studio in Via Di Oratoio, 122 - 56121 - Pisa (PI), email ing.mordaga@gmail.com, PEC mirko.mordaga@ingpec.eu, Tel. 050 5201017, veniva nominato C.T.U. e in data 22/05/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Primo Maggio, 24
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via del Piano, 4 località Vallelunga
- **Bene N° 3** - Fabbricato artigianale ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Angolo Via Spartaco Vallini, Via Italo Calvino
- **Bene N° 4** - Monolocale ubicato a Olbia (OT) - Località Cugnana Verde, Olbia (OT) - "Condominio Cugnana Verde", Fabbricato 13, identificativo 13G16, edificio I Ginepri, interno 16, piano Primo
- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Italo Calvino

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Primo Maggio, 24

DESCRIZIONE

Edificio industriale ad uso conciario costituito da due piani fuori terra. L'immobile è composto, al piano terra da, locale conceria, magazzino, due uffici, servizio igienico, doccia, centrale termica ed un montacarichi; dal locale conceria si accede, mediante scala interna a due rampe, ad un piano ammezzato adibito a deposito ed a locale impianti tecnologici. Attraverso scale esterne a due rampe (in calcestruzzo armato posta sul lato sud ed una in acciaio posta sul lato est), si raggiunge il piano primo ove sono ubicati il locale rifinizione della conceria, il deposito vernici, la sala medica con relativo servizio igienico e doppi spogliatoi con servizi e docce.
L'immobile in oggetto ha come pertinenza una corte circostante l'edificio stesso, dove, sul confine sud, è presente un manufatto composto da due locali, rispettivamente adibiti a cabina privata di consegna dell'energia elettrica e locale contatori.

L'accesso all'immobile si è svolto il giorno 23/06/2017 alla presenza del sig. XCXXX.

TITOLARITÀ

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

- Conceria CCCCV. di XCXXX & figli (Proprietà 1/1) Codice fiscale:
  00115060501
  Partita IVA: 00115060501
  Via I° Maggio, 24
  56022 - Castelfranco di Sotto (PI)

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

- Conceria CCCCV. di XCXXX & figli (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confina ad Ovest con via 1° maggio, a Nord con proprietà BBB per una parte e con proprietà BBB, con Comune di Castelfranco di Sotto su più lati. Salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Conceria	935,00 mq	980,00 mq	1,00	980,00 mq	5,00 m	pt p1
Soppalco praticabile	50,00 mq	50,00 mq	0,50	25,00 mq	0,00 m	mezzanino
Cabina elettrica	13,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	0,00 m	pt
Soppalco non praticabile	55,00 mq	55,00 mq	0,30	16,50 mq	1,65 m	mezzanino
Resede	1035,00 mq	1035,00 mq	0,10	103,50 mq	0,00 m	pt
			Totale superficie convenzionale:	**1128,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**1128,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/11/1988** al **07/04/1989**		Catasto **Fabbricati** Fg. 45, Part. 118 Categoria D1
Dal **07/04/1989** al **10/03/2009**		Catasto **Fabbricati** Fg. 45, Part. 118 Categoria D1
Dal **10/03/2009** al **27/07/2012**		Catasto **Fabbricati** Fg. 45, Part. 118 Categoria D1
Dal **27/07/2012** al **01/08/2017**	Conceria CCCCV. di XCXXX e figli	Catasto **Fabbricati** Fg. 45, Part. 118 Categoria D1 Rendita € 3.360,00 Piano PT-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	118			D1				3360	PT-1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è difforme rispetto allo stato dei luoghi. In base a quanto riscontrato in sede di sopralluogo, le difformità presenti, seppur di lieve entità, sono le seguenti:
- al piano terreno la porta di collegamento tra ufficio e conceria è stata trasformata in finestra;
- al piano terreno le altezze interne dei locali sono diverse da quanto riportato in planimetria, e nella zona uffici l'altezza riscontrata è inferiore ai 2,70 metri;
- al piano primo è stata realizzata una porta tra il disimpegno ed il deposito vernici;
- il locale contatori adiacente alla cabina elettrica ha la porta di accesso direttamente su strada pubblica anziché sul resede di proprietà.

L'immobile è regolarmente intestato a nome del proponente il concordato preventivo.

PATTI

La cabina elettrica ubicata sul confine del resede di proprietà è realizzata sul terreno di proprietà del richiedente il concordato ed in piccola parte sul terreno limitrofo. In detta cabina avviene alla trasformazione dell'energia elettrica da MT a BT necessaria per servire la conceria ed il futuro impianto di illuminazione della piazza adibita a parcheggio.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato in considerazione dell'epoca di realizzazione, dell'attività in esso svolta, e della manutenzione è da considerarsi "NORMALE".

PARTI COMUNI

L'immobile non risulta avere parti comuni con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non risulta essere gravato da servitù passive o attive, salvo quelle nascenti dallo stato dei luoghi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del fabbricato è costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato gettato in opera con copertura a volta spinta eliminata, in pannelli curvi in laterizio misto a calcestruzzo armato con sovrastante manto di copertura in embrici di laterizio del tipo "marsigliese". Solai di interpiano a lastre. Scale e montacarichi sul lato Est e pensilina sul lato Sud del fabbricato in calcestruzzo armato gettato in opera. Tamponamenti in laterizio dello spessore di due teste faccia a vista sul paramento

esterno, tramezzature interne in muratura di vario spessore. Pavimentazione di tipo industriale nei locali ad uso magazzino e conceria, pavimentata in gres o simili negli altri locali. Rivestimenti presenti in tutti i servizi igienici.
Infissi in alluminio anodizzato per tutte le finestre e portefinestre, portoni scorrevoli in acciaio zincato e porte interne in legno tamburato.
Il fabbricato è dotato di impianto elettrico di tipo civile sottotraccia nella zona uffici e sevizi, e di impianto elettrico industriale negli altri locali, oltre ad impianto di allarme, idrico e di riscaldamento. É presente anche l'impianto antincendio in relazione all'attività svolta, oltre ad impianto fognario per lo smaltimento delle acque industriali, e dei sevizi igienici.
Il cortile è interamente recintato, in parte realizzato in muratura ed in parte in calcestruzzo armato prefabbricato. Al cortile si accede attraverso tre cancelli carrabili (due su via 1° maggio ed uno su via Tavi) e da un cancello pedonale su via 1° maggio.
La cabina elettrica esterna è invece realizzata con struttura in calcestruzzo armato prefabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla ditta debitrice Conceria CCCCV. di XCXXX e Figli che al momento del sopralluogo svolgeva regolarmente l'attività.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile risulta nelle proprietà della ditta Concerria CCCCV. di XCXXX & Figli in data antecedente al ventennio alla domanda di trascrizione della domanda di concordato preventivo. ATTO DI PROVENIENZA
L'immobile risulta di proprietà della ditta Concerria CCCCV. di XCXXX & Figli in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Andolfi di Santa Croce sull'Arno stipulato in data 07/04/1989 rep. n.32688 racc. n.6690, Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in 17/04/1989 reg. gen. n.5215 part. n.3437.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 27/09/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pisa il 29/05/2009
  Reg. gen. 10718 - Reg. part. 2003
  Quota: 1/1

Importo: € 1.200.000,00
A favore di
Contro Conceria CCCCV. di XCXXX & figli Capitale: € 600.000,00
Rogante: Notaio Casarosa Sabrina
Data: 26/05/2009
N° repertorio: 19287
N° raccolta: 7242

Trascrizioni

- **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata**
  Trascritto a Pisa il 03/08/2012
  Reg. gen. 12755 - Reg. part. 9335
  Quota: 1/1
  Note: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Il presente atto è a rettifica della nota di trascrizione del 27/3/1009 n.3861 reg. particolare relativa all'atto di cessione quote di società in nome collettivo a rogito notaio Sabrina Casarosa in data 10/3/2009 repertorio n.19007 raccolta 7066, nella quale era stato erroneamente utilizzato un codice atto che non genera voltura automatica, nonchè il comune dove è ubicato il capannone industriale è Castelfranco di Sotto e non Santa Croce sull'Arno come erroneamente indicato. In questo atto La denominazione passa da.
- **Decreto di ammissione concordato preventivo**
  Trascritto a Pisa il 21/07/2017
  Reg. gen. 13550 - Reg. part. 9245
  Quota: 1/1
  A favore di Massa dei creditori del concordato preventivo della conceria CCCCV. di XCXXX & figli Contro Conceria CCCCV. di XCXXX & figli
  Note: Gli immobili investiti dal presente atto sono: - in Comune di Castelfranco di Sotto Catasto Fabbricati Fg.45 Particella 118; per 1/1 della proprietà di Conceria CCCCV. di XCXXX & Figli; - in Comune di Santa Croce sull'Arno Catasto Fabbricati Fg.15 Particella 439 sub.1 - in Comune di Santa Croce sull'Arno Catasto Fabbricati Fg.15 Particella 439 sub.2 - in Comune di Santa Croce sull'Arno Catasto Terreni Fg.15 Particella 1687 per 1/2 della proprietà di XCXXX.

Certificato ipotecario speciale n. PI303566 anno 2017.

NORMATIVA URBANISTICA

In base al Vigente Strumento Urbanistico Comunale l'immobile ricade in Zona D3 - Insediamenti di completamento produttivo a prevalente carattere artigianale ed industriale -.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'immobile compreso parte della cabina elettrica esterna è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.895 del 16/06/1981 e successive Variati in Corso d'Opera n.988 del 09/02/1982 e n.1386-36-78 a Sanatoria del 12/05/1986, Variante n.1386-36-87 del 07/03/1988 e Variante per recinzione del 11/05/1988. Permesso d'Uso rilasciato in data 28/01/1989.
Successivi interventi sono stati realizzati per manutenzione ordinaria dell'edificio o parti di esso. In data 18/08/2010 protocollo n.15932 Pratica Edilizia n.266/2010 è stata presentata DIA per l'esecuzione di modifiche interne all'immobile. Alla suddetta DIA non è stata presentata la relazione di Fine Lavori.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile presenta delle difformità tra gli elaborati progettuali depositati e lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo. Per lo stato legittimo è stato preso in considerazione quello riferito all'ultima variante alla Concessione Edilizia, in quanto l'ultima pratica edilizia (Pratica Edilizia n.266/2010) DIA per l'esecuzione di modifiche interne all'immobile, è priva della dichiarazione di Fine Lavori.
Le difformità riscontrare che richiedono il ripristino dello stato dei luoghi sono le seguenti:
- altezza interna dei locali ad uso ufficio inferiore a 270 cm;
- aggetto a copertura della scala esterna.
Le difformità edilizie riscontrare che possono essere sanate sono le seguenti:
- chiusura della finestra dell'ufficio a piano terreno e trasformazione della porta interna di collegamento tra ufficio e laboratorio in passa-bolle. Difformità eseguite secondo gli elaborati della DIA sopracitata, priva della dichiarazione di Fine Lavori;
- al piano primo è stata realizzata una porta tra il disimpegno ed il deposito vernici;
- il locale contatori adiacente alla cabina elettrica ha la porta di accesso direttamente su strada pubblica anziché sul resede di proprietà;
- alcune misure dei locali riscontrate in pianta, in altezza e nelle dimensioni delle aperture, eccedono le tolleranze previste del vigente quadro normativo. Dimensioni dei locali che rientrano nei limiti di legge, ad eccezione di quelle indicate tra le difformità non sanabili.

Gli unici impianti per i quali è stato possibile reperire la domunetazione sono: impianto anticendio dotato di regolre Certificato Prevenzione Incendi Rif. Pratica VV.F. n.36635; Autorizzazione allo scarico fognario con atto n.385/07 del 10/12/2007. Per tutti gli altri impianti privi di regolare certificazione ai sensi del DM.37/08 il CTU non può può pronunciarsi in merito in quanto sottotraccia o non visibili.

L'immobile ricade nell'ambito di applicazione del D.Lgs. n. 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n. 311/06, e s.m.i., relativo alla certificazione energetica degli edifici: dal 1 luglio 2009. La certificazione energetica riguarda anche singole unità immobiliari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
L'edificio non ricade in un contesto condominiale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via del Piano, 4 località Vallelunga

DESCRIZIONE

Piena proprietà di 1/2 di appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale di tipo isolato, di due piani fuori terra. L'appartamento è composto da: ingresso cucina, soggiorno, due camere, ripostiglio, bagno, disimpegno notte e loggia. All'immobile si accede da via del Piano, mediante corte a comune dove è ubicato il locale caldaia.

L'accesso all'immobile si è svolto il giorno 10/07/2017 alla presenza del sig. XCXXX.

TITOLARITÀ

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

- XCXXX (Proprietà 1/2) Codice fiscale:

Nato a Santa Croce sull'Arno il 08/08/1945 nonché ai

seguenti comproprietari:

- CTRNACTA (Proprietà 1/6) Codice fiscale: CD Nato/a il 03/
- (Proprietà 1/6) Codice fiscale: P Nato/a a Fucecchio il 11
- (Proprietà 1/6) Codice fiscale: 5Q Nato/a a Fucecchio il 0

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

- XCXXX (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

In regime di separazione di beni a seguito di atto Pandolfi dell'11 gennaio 1978.

CONFINI

Confini: a Nord con via del Piano; ad Est con proprietà PPP, PPPeo; a Ovest con Particella 422 Foglio 12 del Comune di Montopoli in Val d'Arno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	88,00 mq	1,00	88,00 mq	3,00 m	pt
Loggia	12,50 mq	12,50 mq	0,40	5,00 mq	0,00 m	pt
Resede	140,00 mq	140,00 mq	0,10	14,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**107,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**107,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della determinazione del valore del bene è stato considerato il solo resede a comune al livello dell piano terra dell'abitazione. La superficie del resede è stata computata per 1/3 della quota di proprietà.
Ai soli fini della determinazione del bene non è stato considerato il terreno posto al livello superiore della proprietà, a comune tra le unità immobiliari.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/11/1993** al **04/07/2005**	PPPPPP	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 421, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 583,73 Piano PT-1
Dal **04/07/2005** al **20/03/2015**	PPPPPP proprietà	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 421, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 583,73 Piano PT-1
Dal **20/03/2015** al **09/11/2015**	PPPPPPPPPPPP	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 421, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 583,73 Piano PT-1

Dal **09/11/2015** al **31/08/2017**	PPPPPPPPPPPPP 1/6 della proprietà	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 421, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 88mq, escluso aree scoperte 84mq Rendita € 583,73 Piano PT-1

In merito alla quota parte di proprietà non oggetto del presente procedimento, sono segnalate Riserve per 3 errate generalità in atti dovute a DENUNCIA (NEI PASSAGGI CAUSA MORTE) del 15/10/2012 protocollo n.PI0043014 in atti dal 18/05/2015 Registrazione: UU Sede: San Miniato Volume 9990 n.165 del 07/05/2013 D.V. A RETTIFICA (n.3330.1/2015) e sostituzione di:DENUNCIA (NEI PASSAGGI CAUSA MORTE) del 15/10/2012 protocollo n.PI0022266 in atti dal 20/03/2015 Registrazione: UU Sede: San Miniato Volume 9990 n.165 del 07/05/2013 (n.1903.1/2015.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	**Foglio**	**Part.**	**Sub.**	**Zona Cens.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie catastale**	**Rendita**	**Piano**	**Graffato**
	12	421	4		A2	4	5,5 vani	88mq, escluso aree scoperte 84mq	583,73	PT-1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è difforme allo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo. Le difformità riscontrate sono le seguenti:
- nel locale destinato a soggiorno la portafinestra è stata trasformata in finestra;
- l'altezza interna dei locali è difforme rispetto a quella in planimetria;
- dalla planimetria (visto la ridotta scala e la qualità grafica) non è chiaro se il locale ad uso Centrale Termica è di proprietà esclusiva o a comune tra i subalterni;
- le parti a comune indicate in planimetria, oltre alla corte al livello del piano terra si estendono anche alla corte al livello del piano primo ed alla scala di collegamento per il superamento del dislivello;
- Nella corte a comune sono presenti opere non rappresentate nella planimetria.

Si precisa che, non essendo presente in atti l'elaborato planimetrico, non è stato possibile definire in modo univoco le parti a comune ed i subalterni.

PATTI

I patti di natura reale sottoscritti nell'atto di provenienza ai rogiti del Notaio Enrico Barone del 04/07/2015 sono i seguenti:
" Il trasferimento è stato effettuato nello stato di fatto in cui l'oggetto della vendita attualmente di trova e comprende tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze e le servitù attive e passive finora esercitate o subite dalla parte venditrice e dai suoi danti causa, nonchè la quota proporzionale, in ragione di 1/3 (un terzo), sulle parti comuni del fabbricato, del quale il cespite in oggetto costituisce porzione, tra le quali rientrano, a mero titolo esemplificativo ed a mente del citato atto per Notaio BBB del 29/06/1984 (rep. N.196463/21783, registrato a Pontedera al n.13/07/1984 al n.2622 e trascritto a Livorno il 21/07/1984 al n.5975), la scala ed il terrazzo di accesso alla porzione di terreno posta al livello superiore e tutto il terreno circostante il più ampio edificio condominiale, destinato a corte, orticello e posto macchine della superficie complessiva catastale di mq. 1030, compresa l'area coperta dall'edificio.
....
Che il terreno comune a resede è pertinenza del fabbricato censito al catasto urbano ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. 06/06/2001 n.380 (che ha sostituito l'art. 18 della Legge 47/85)".

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, al momento del sopralluogo, si presentava in uno stato conservativo che si può definire "normale" ai fini della determinazione del valore di mercato.

PARTI COMUNI

La quota proporzionale, in ragione di 1/3 (un terzo), delle seguenti parti: la scala ed il terrazzo di accesso alla porzione di terreno posta al livello superiore e tutto il terreno circostante il più ampio edificio condominiale, destinato a corte, orticello e posto macchine della superficie complessiva catastale di mq. 1030 compresa l'area coperta dall'edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù attive o passive tranne quelle nascenti dallo stato dei luoghi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di valutazione ha struttura portante in muratura con solai laterocementizi. La copertura a padiglione ha un manto in cotto e canale di gronda e pluviali in rame.
L'appartamento ha le tramezzature interne in muratura di vario spessore, oltre ai muri portanti, complete di intonaco civile. Portone di ingresso in alluminio e vetri, finestre in legno complete di avvolgibili in pvc con riquadratura in marmo. Pavimenti e rivestimenti in monocottura o gres porcellanato.
Impianto elettrico, tv e telefonico tutti sottotraccia. Impianto termico con elementi radianti in alluminio. Impianti privi di certificazione come per legge.
Il resede a comune è parzialmente pavimentato ed in parte ad uso giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato dai signori PPPPPita PPPPPPPPPP. Tra gli occupanti ed i proprietari non è stato stipulato nessun contratto di affitto registrato.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 04/07/2005 al 15/10/2012</td><td rowspan="8">XCXXX, nato a</td><td colspan="4">Atto di Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Barone Enrico</td><td>04/07/2005</td><td>43892</td><td>9561</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria dei Registri di Livorno</td><td>22/07/2005</td><td>16070</td><td>8180</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Oltre la data antecedente al ventennio della trascrizione del decreto di ammissione al concordato preventivo, fino alla data del 04/07/2005, l'immobile era di proprietà della signora Baldacci Rita.

La presente provenienza ventennale è riferita alla sola quota di 1/2 di proprietà del sig. XCXXX .

La quota parte di 1/2 della proprietà del sig. PPPPPPP è passata, per successione causa morte, in parti uguali fra loro ai signori PPPPPPPe, PPPPPP e PPPPPPPP

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno aggiornate al 27/09/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Livorno il 02/12/2016
  Reg. gen. 18654 - Reg. part. 3299
  Quota: 1/2 della proprietà
  Importo: € 187.774,00
  A favore di PPPPPPPP
  Contro XCXXX Capitale: €
  165.334,20
  Spese: € 15.000,00
  Interessi: € 7.439,80
  Rogante: Tribunale di Pisa
  Data: 18/11/2016
  N° repertorio: 1734
  N° raccolta: 2016
  Note: domicilio ipotecario eletto dalla Cassa di Risparmio di San Miniato: via L. Da Vinci, c/o Avv. Bacchi Silvia
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Livorno il 26/07/2017
  Reg. gen. 12178 - Reg. part. 2142
  Quota: 1/2 della proprietà
  Importo: € 175.000,00
  A favore di Banca PPPPPPPPPP Contro XCXXX
  Capitale: € 146.883,94
  Spese: € 7.206,70
  Interessi: € 20.909,36
  Rogante: Tribunale di Firenze
  Data: 14/07/2017
  N° repertorio: 3616
  N° raccolta: 2017

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario _ Decreto di ammissione concordato preventivo**
  Trascritto a Livorno il 04/08/2017
  Reg. gen. 13016 - Reg. part. 8664
  Quota: 1/2 della proprietà
  A favore di Massa dei creditori del concordato preventivo della conceria CCCCV. di XCXXX & figli
  Contro XCXXX

Formalità relativa alla quota parte di 1/2 della prorietà dell'immobile del sig. XCXXX richiedente il concordato preventivo.
Certificato ipotecario speciale n. LI182721 anno 2017.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

L'intero fabbricato di cui fa parte l'appartamento è stato realizzato in forza del Permesso di Costruzione Pratica Edilizia n.245 del 27/02/1974 (Licenza Edilizia n.736/1974) e successiva Variante di cui alla Pratica Edilizia n.694 del 03/06/1975 (Licenza Edilizia n.2875/1975); e dichiarato abitabile con Certificato di Abitabilità n.35/75 del 11/06/1975.

Successivamente, i fondi al piano terra destinati ad autorimessa sono stati trasformati nell'attuale appartamento oggetto di perizia, in forza della Concessione Edilizia n.188 del 08/04/1980. L'appartamento è stato dichiarato abitabile con Permesso di Abitabilità ed Uso n.188 del 01/06/1981 Registro n.50/81.

L'immobile non è stato oggetto di Permessi in Sanatoria o richieste di condono.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'appartamento presenta delle difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto depositato presso gli archivi del Comune di Montopoli in Val d'Arno. Le principali difformità riguardano la dimensione e posizione delle aperture estere. Parte di esse richiedono il ripristino dello stato dei luoghi, in quanto non rispettano il requisito aero-illuminante previsto per legge o in contrasto con le normative di ambito strutturale, altre possono essere sanate.
Difformità anche nell'altezza interna dell'appartamento ma comunque maggiore di 270cm, minimo di legge.
Altre difformità presenti nelle parti a comune.

Tutti gli impianti risultano privi di dichiarazioni di conformità previste per legge. Essendo tutti impianti sottotraccia e non visibile possono quindi considerarsi non conformi.

L'immobile ricade nell'ambito di applicazione del D.Lgs. n. 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n. 311/06, e s.m.i., relativo alla certificazione energetica degli edifici: dal 1 luglio 2009. La certificazione energetica riguarda anche singole unità immobiliari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'edifio è inserito in un costrsto condominiale composto tra tre unità abitative. Da quanto dichiarato dal richiedente il concordato non sono presenti spese condominiali insolute.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato artigianale ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Angolo Via Spartaco Vallini, Via Italo Calvino
- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Italo Calvino

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - ANGOLO VIA SPARTACO VALLINI, VIA ITALO CALVINO

Proprietà della quota di 1/2 di fabbricato ad uso produttivo (ex conceria), di vecchia costruzione, di tipo isolato, dismesso ed in avanzato stato di degrado. L'edificio è composto da due piano fuori terra con annesso resede ad uso cortile.
Il fabbricato si compone al piano terreno: di locale laboratorio per conceria, magazzino-deposito, disimpegno, ufficio, gruppo servizi igienici composto da spogliatoio, doccia e due w.c. completi di anti-wc, oltre a rampa di scala per accesso dall'esterno al piano primo dove si trovano: un locale laboratorio, ingresso, spogliatoio, doccia, w.c., disimpegno e sala medica. Sul retro del fabbricato, posto in appendice rispetto alla sagoma dell'immobile, è presente una porzione di fabbricato ad un solo piano composta da locale centrale termica con annesso locale autoclave con sovrastante deposito per l'acqua e di un locale magazzino.

L'accesso all'immobile si è svolto il giorno 10/07/2017 alla presenza del sig. XCXXX.

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA ITALO CALVINO

Proprietà della quota di 1/2 di pro indiviso di appezzamento di Terreno edificabile già urbanizzato in Comune di Santa Croce sull'Arno (PI), via Italo Cavino.
La consistenza catastale della particella è 1124mq e fondiaria di 999 mq in base alle risultanze del piano di Lottizzazione che insiste sull'area. E' da precisare che la superficie fondiaria del presente lotto è data anche da quota parte del resede del Fabbricato limitrofo (indicato al Bene 3), sul qual insite una cabina elettrica in muratura di due piani fuori terra.

L'accesso all'immobile si è svolto il giorno 10/07/2017 alla presenza del sig. XCXXX.

TITOLARITÀ

I beni oggetto dell'esecuzione, appartiengono ai seguenti debitori:

- XCXXX (Proprietà 1/2) Codice fiscale: BBB
  Nato a Santa Croce sull'Arno il 08/08/1945

nonché ai seguenti comproprietari:

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

- XCXXX (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

In regime di separazione di beni a seguito di atto Pandolfi dell'11 gennaio 1978.

CONFINI

Il beni oggetto di perizia, costituiti dal fabbricato artigianale e dal terreno edificabile, confinano a Nord con Via Spartaco Vallini, ad Ovest con in parte con Via Italo Calvino, in parte e con proprietà e in parte con no e, a Sud con proprietà, a Est con varie proprietà:.Co.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - ANGOLO VIA SPARTACO VALLINI, VIA ITALO CALVINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Conceria	445,00 mq	562,00 mq	1,00	562,00 mq	0,00 m	pt p1
Cabina elettrica	0,00 mq	0,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	pt
Resede	505,00 mq	505,00 mq	0,11	56,00 mq	0,00 m	pt
			Totale superficie convenzionale:	**618,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**618,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della determinazione del valore di mercato non è stata considerata la superficie della cabina elettrica, in quanto bene di servizio al gestore della fornitura elettrica.
Parte del resede è interessata da un piano di lottizzazione e quindi ai fini della determinazione del valore del bene è stata calcolata con l'altro bene (terreno edificabile) che forma il presente lotto di stima. Per la determinazione delle superfici si fa riferimento a quanto dichiarato in atti del piano di lottizzazione in forza del rogito notarile che lo ha legittimato. Non è stato possibile definire con esattezza il futuro perimetro del resede che si genererà dal frazionamento. Si precisa però che tale superficie incide in modo marginale sulla determinazione del valore del bene e che su quest'ultima potranno essede edificati gli ampliamenti volumetrici previsti dal Regolamento Urbanistico vigente

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA ITALO CALVINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	999,00 mq	999,00 mq	1,00	999,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**999,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**999,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della determinazione del valore del bene non è stata considerata la superfici della cabina elettrica in quanto ritenuta superflua. E' da considerare che sul terreno sono edificabili beni per un volume di 1498,50mc così come dichiarati nel piano di lottizzazione.
Per la superficie a base di stima è stato considerato quando dichiarato nella convenzione stipulata ai rogiti del dott. Notaio Rosselli in data 17/03/1999 rep. 18285-18355-18359-18380 e registrata in San Miniato il 13/05/1999 al n.467 serie 1 e trascritta a Pisa il 20/05/1999 ai nn.7702/4785.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - ANGOLO VIA SPARTACO VALLINI, VIA ITALO CALVINO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **18/09/1985** al **30/06/1987**		Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 439 Categoria D1 Graffato 776
Dal **30/06/1987** al **20/12/1997**		Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 439 Categoria D1

Dal **30/06/1987** al **20/12/1997**		Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 776 Categoria D1
Dal **20/12/1997** al **14/01/2008**		Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 776 Categoria D1
Dal **20/12/1997** al **14/01/2008**		Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 439 Categoria D1
Dal **14/01/2008** al **15/10/2012**		Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 439, Sub. 2 Categoria D1
Dal **14/01/2008** al **15/10/2012**		Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 439, Sub. 1 Categoria D1
Dal **15/10/2012** al **31/08/2017**		Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 439, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 3.792,00 Piano PT-1
Dal **15/10/2012** al **31/08/2017**		Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 439, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 195,70 Piano PT-1

Le particelle 439 sub 1 e sub 2 del foglio 15 derivano rispettivamente dalla particella 439 e particella 776, che erano tra loro graffate e successivamente sono state divise con l'attribuuzione dei subalterni della particella 439 attuali.

In merito alla quota parte di proprietà non oggetto del presente procedimento, sono segnalate Riserve per 3 errate generalità in atti dovute a DENUNCIA (NEI PASSAGGI CAUSA MORTE) del 15/10/2012 protocollo n.PI0043020 in atti dal 18/05/2015 Registrazione: UU Sede: San Miniato Volume 9990 n.165 del 07/05/2013 D.V. A RETTIFICA (n.3331.1/2015) e sostituzione di:DENUNCIA (NEI PASSAGGI CAUSA MORTE) del 15/10/2012 protocollo n.PI0022271 in atti dal 20/03/2015 Registrazione: UU Sede: San Miniato Volume 9990 n.165 del 07/05/2013 (n.1900.1/2015) e (n.1901.1/2015)

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA ITALO CALVINO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/07/1976** al **20/12/1997**		Catasto **Terreni** Fg. 15, Part. 438 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1540 Reddito dominicale 7,33 Reddito agrario € 4,37
Dal **20/12/1997** al **17/02/2003**		Catasto **Terreni** Fg. 15, Part. 438 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1540 Reddito dominicale 7,33

		Reddito agrario € 4,37
Dal **17/02/2003** al **15/10/2012**		Catasto **Terreni** Fg. 15, Part. 1687 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1124 Reddito dominicale 5,35 Reddito agrario € 3,19
Dal **15/10/2012** al **15/10/2012**		Catasto **Terreni** Fg. 15, Part. 1687 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1124 Reddito dominicale 5,35 Reddito agrario € 3,19
Dal **15/10/2012** al **20/03/2015**		Catasto **Terreni** Fg. 15, Part. 1687 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1124 Reddito dominicale 5,35 Reddito agrario € 3,19
Dal **20/03/2015** al **19/06/2017**	/6.	Catasto **Terreni** Fg. 15, Part. 1687 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1124 Reddito dominicale 5,35 Reddito agrario € 3,19

La data 24/07/1976 è riferita all'impianto meccanografico.

Alla data 20/12/1997: Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 20/12/1997 protocollo n. 10797 in atti dal 21/09/1999 Registrazione: UR Sede: San Miniato n.307 del 16/06/1998 Succ. di Poggetti Angiolo - Convalida (n.2240.1/1997).

Alla data 17/02/2003, gli intestatari derivano da Frazionamento del 17/02/2003 protocollo n. 25417 in atti dal 17/02/2003 Registrazione : n.417.1/2003.
Nella variazione della particella sono stati soppressi gli immobili: fg. 15 part. 438 e sono stati variati gli immobili: fg. 15, part. 1688.

In merito alla quota parte di proprietà non oggetto del presente procedimento, sono segnalate Riserve per 3 errate generalità in atti derivanti da:
Alla data 15/10/2012 gli intestatari risultano essere: Ctrnacta Eva,Poggetti Davide e Poggetti Riccardo, dati derivanti da:
- Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 15/10/2012 protocollo n. PI0022273 in atti dal 20/03/2015 Registrazione: UU Sede: San Miniato Volume: 9990 n. 165 del 07/05/2013 (n. 1899.1/2015);
- Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 15/10/2012 protocollo n. PI0043017 in atti dal 18/05/2015 Registrazione: UU Sede: San Miniato Volume: 9990 n. 165 del 07/05/2013 D.V. a Rettifica (n. 3333.1/2015);

Alla data 20/03/2015 gli intestatari risultano essere: Ctrnacta Eva,Poggetti Davide, XCXXX e Poggetti Riccardo, dati derivanti da:
- Denunzia (Nei passaggi di causa morte) del 15/10/2012 protocollo n. PI0022273 in atti dal 20/03/2015 Registrazione: UU Sede: San Miniato Volume: 9990 n. 165 del 07/05/2013 (n.

1899.1/2015) - Riserve: 3 errate generalità in atti.

Il sig. XCXXX è propietario per la quota di 1/2 della proprietà dal 20/12/1997.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - ANGOLO VIA SPARTACO VALLINI, VIA ITALO CALVINO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	439	1		D1				3792	PT-1	
	15	439	2		D1				195,7	PT-1	

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastale non corrispondono allo stato dei luoghi. Sono presenti difformità riguardanti le tramezzature interne e le dimensioni dei locali ad uso centrale termica e dell'immobile ad uso cabina elettrica.

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA ITALO CALVINO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	1687				Seminativo arborato	2	11.24	5,35	3,19	

Corrispondenza catastale

Alla data del sopralluogo non erano presenti colture sul terreno.

PRECISAZIONI

La scelta di formare un unico Lotto con i beni relativi all'ex opificio identificato al Catasto Fabbricati al Fg.15 part.439 su.1 e sub.2 ad uso conceria e il terreno edificabile attiguo identificato al Catasto Terreni al Fg.15 part.1687 è stata dettata dal fatto che parte del resede della particella n.439 fa parte, con la particella 1687, di un più ampio Piano di Lottizzazione. La parte di resede della particella n.439 è parte essenziale per la fattibilità dell'interventodel Piano di Lottizzazione sopracitato.

PATTI

Sull'area rappresentata al Foglio 15 Particella 439 (in parte) e Particella 1687 (interamente), avente nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale aggiornato alla Variante 15 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.59 del 27/07/2017 destinazione Urbanistica "Comparti di trasformazione urbanistica di rilievo urbano, di completamento (T2c)", permane l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nelle modificazioni a quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dalla convenzione per il completamento degli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione "Zona B3 - Residenziale di completamento" approvata con delibera del Consiglio Comunale n.102 del 22/12/1998 e convenzione stipulata dal dott. Notaio Rosselli in data 17/03/1999 rep. 18285-18355-18359-18380 e registrata in San Miniato il 13/05/1999 al n.467 serie 1 e trascritta a Pisa il 20/05/1999 ai nn.7702/4785, così come specificato all'art.110 comma 4 della Legge Regionale n.65 del 10 novembre 2014.
Si precisa però, che nella covenzione sopracitata non è presente, all'interno dell'atto, la quota parte della particella 439 se non negli elaborati grafici ad essa allegati.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è dismesso ed in stato di abbandono.
Il terreno edificabile è incolto e privo di culture produttive.

PARTI COMUNI

I beni non si trovano in un contesto condominiale tranne quello nascente dal Piano di Lottizzazione citato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù attive, né servitù passive, tranne quelle nascenti dallo stato dei luoghi e dalla presenza della cabina elettrica, ubicata all'interno del resede, identificata al Catasto Fabbricati Fg. 15 Particella 439 sub.2, in quanto bene di servizio al gestore della fornitura elettrica.
Si precisa inoltre che altre servitù potrebbero nascere dalla Convenzione del Piano di Lottizzazione stipulata dal dott. Notaio Rosselli in data 17/03/1999 rep. 18285-18355-18359-18380 e registrata in San Miniato il 13/05/1999 al n.467 serie 1 e trascritta a Pisa il 20/05/1999 ai nn.7702/4785.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha struttura portante in muratura misto a calcestruzzo armato gettato in opera; solai piani laterocementizi, tetto in parte a falde con struttura lignea, coperte con manto in cotto ed in parte a copertura piana. Tramezzature interne in laterizio di vario spessore, pavimentazione industriale nel laboratorio ed in mattonelle nelle altre zone; infissi esterni (finestre) in legno al piano terra ed in alluminio al piano primo, porte e portoni a struttura metallica. Impianti quasi completamente divelti da atti vandalici e non allacciati alle varie aziende fornitrici. I locali ad un solo piano fuori terra, posti sul lato posteriore del fabbricato, hanno copertura in lastre in cemento-amianto, fissate su struttura metallica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è dismesso ed in stato di abbandono.
Il terreno è privo di colture.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 20/12/1997 al 15/10/2012</td><td rowspan="11"></td><td colspan="4">Certificato di denunciata successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Ufficio del Registro di San Minaito (PI)</td><td>20/12/1997</td><td>4</td><td>307</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria dei Registri di Pisa</td><td>01/09/1998</td><td>12485</td><td>8751</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Nel presente atto Sezione D - Ulteriori informazioni - Il coniuge, nata a Fucecchio il, rinunciava all'eredità, fatti salvi i diritti attribuiti al coniuge superstite dall'articolo 540 comma II Codice Civile, con atto rogato dal Notaio Francesco Anolfi di Santa Croce sull'Arno in data 23/04/1998 rep.48169 e registrato a San Miniato in data 07/05/1998 al n.359 serie 1.

Oltre la data antecedente al ventennio della trascrizione del decreto di ammissione al concordato preventivo, fino alla data del 20/12/1997, l'immobile era di proprietà della signora Poggetti Angiolo.

La presente provenienza ventennale è riferita alla sola quota di 1/2 di proprietà del sig. XCXXX.

La quota parte di 1/2 della proprietà del sig. Poggetti Ivano è passata, per successione causa morte, in parti uguali fra loro ai signori

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 29/09/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pisa il 24/11/2016
  Reg. gen. 20170 - Reg. part. 3553
  Quota: 1/2 della proprietà
  Importo: € 187.774,00
  A favore di
  Contro XCXXX Capitale: €
  165.334,20
  Spese: € 15.000,00
  Interessi: € 7.439,80
  Rogante: Tribunale di Pisa
  Data: 18/11/2016
  N° repertorio: 1734
  N° raccolta: 2016
  Note: Gli immobili interessati dal decreto ingiuntivo per 1/2 della proprietà sono nel Comune di Santa Croce sull'Arno: Fg.15 Particella 439 sub.1 Fg.15 Particella 439 sub.2 Fg.15 Particella 1687.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pisa il 25/07/2017
  Reg. gen. 13707 - Reg. part. 2284
  Importo: € 175.000,00
  A favore di
  Contro XCXXX, 146.883,94
  Spese: € 7.206,70
  Interessi: € 20.909,36
  Rogante: Tribunale di Firenze
  Data: 14/07/2017
  N° repertorio: 3616
  N° raccolta: 2017
  Note: Gli immobili investiti dal presente atto sono: - in Comune di Santa Croce sull'Arno Catasto Fabbricati Fg.18 Particella 490 sub.8 - in Comune di Santa Croce sull'Arno Catasto Fabbricati Fg.18 Particella 490 sub.9 per 1/1 della proprietà di Poggetti Alessandro. - in Comune di Santa Croce sull'Arno Catasto Fabbricati Fg.15 Particella 439 sub.1 - in Comune di Santa Croce sull'Arno Catasto Fabbricati Fg.15 Particella 439 sub.2 - in Comune di Santa Croce sull'Arno Catasto Terreni Fg.15 Particella 1687 per 1/2 della proprietà di XCXXX. - in Comune di Santa Croce sull'Arno Catasto Fabbricati Fg.18 Particella 971 sub.25 per 360/4000 della proprietà di XCXXX. - in Comune di Santa Croce sull'Arno Catasto Fabbricati Fg.18 Particella 971 sub.11 - in Comune di Santa Croce sull'Arno Catasto Fabbricati Fg.18

Particella 971 sub.13 per 1/1 della proprietà di XCXXX. - in Comune di Santa Croce sull'Arno Catasto Fabbricati Fg.16 Particella 731 sub.5 - in Comune di Santa Croce sull'Arno Catasto Fabbricati Fg.16 Particella 813 per 1/1 della proprietà di Poggetti Pablo. - in Comune di Santa Croce sull'Arno Catasto Fabbricati Fg.16 Particella 731 sub.6 per 1/4 della proprietà di Poggetti Pablo.

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**
  Trascritto a Pisa il 20/05/1999
  Reg. gen. 7702 - Reg. part. 4785
  A favore di Comune di Santa Croce sull'Arno
  Contro XCXXX
  Note: La Convenzione Edilizia riguarda la particella identificata al Catasto Terreni al Foglio 15 Particella 438 così come nelle risultanza del catasto del 1999, per 1/2 della proprietà del sig. XCXXX ed 1/2 della proprietà del sig. Poggetti Ivano. Nella Convenzione sono presenti altre unità negoziali di proprietà di soggetti terzi.
- **Decreto di ammissione concordato preventivo**
  Trascritto a Pisa il 21/07/2017
  Reg. gen. 13550 - Reg. part. 9245
  A favore di Massa dei creditori del concordato preventivo della conceria CCCCV. di XCXXX & figli
  Contro Conceria CCCCV. di XCXXX & figli, XCXXX
  Note: Gli immobili investiti dal presente atto sono: - in Comune di Castelfranco di Sotto Catasto Fabbricati Fg.45 Particella 118; per 1/1 della proprietà di Conceria CCCCV. di XCXXX & Figli; - in Comune di Santa Croce sull'Arno Catasto Fabbricati Fg.15 Particella 439 sub.1 - in Comune di Santa Croce sull'Arno Catasto Fabbricati Fg.15 Particella 439 sub.2 - in Comune di Santa Croce sull'Arno Catasto Terreni Fg.15 Particella 1687 per 1/2 della proprietà di XCXXX.

Certificato ipotecario speciale n.PI303723 anno 2017.
Formalità relativa alla quota parte di 1/2 della prorietà dell'immobile del sig. XCXXX richiedente il concordato preventivo.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ad uso ex conceria, identificato al Catasto Fabbricati al Fg.15 Part. 439, ricade (in parte) ai sensi del Vigente Regolamento Urbanistico Comunale, aggiornato alla Variante n.15 del 27/07/2017 in zona "Comparti di trasformazione urbanistica puntuale di recupero (T1r), regolamentate dall'art. 15.3.2 delle Norme Tecniche di Attuazione:
"15.3.2 Comparti di trasformazione urbanistica puntuale (T1) Corrispondono ai comparti di trasformazione di attuazione diretta, nel rispetto della presente normativa generale, oltre che delle eventuali specifiche locali di cui al Tit. II. Nel caso di interventi privati, essi si attuano mediante SCIA ovvero permesso di costruire, convenzionato in caso di realizzazione di opere di urbanizzazione prescritte dal presente R.U.
Sono compresi gli ambiti produttivi dismessi o di prevista dismissione soggetti a riconversione d'uso e trasformazione morfologica, denominati comparti di trasformazione urbanistica puntuale di recupero (T1r). In questi comparti, compatibilmente con la classificazione edilizia, sono consentiti interventi di ristrutturazione e di demolizione con successiva ricostruzione con possibilità di ampliamento fino al

massimo del 20% della superficie utile lorda (SUL) legittima o legittimata a seguito di sanatorie edilizie rilasciate dal Comune, e possibilità di rialzamento nei limiti dell'altezza massima degli edifici adiacenti, nel rispetto delle prescrizioni funzionali e fisiche locali e di quelle generali in materia di standard urbanistici di cui all'art. 12, riferiti alle sole attività commerciali – direzionali - ricettive. In caso di interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia è consentito l'inserimento di soppalchi interni per non oltre il 40% della superficie dei relativi vani a condizione che garantiscano un'altezza utile minima di m. 2,20 nella parte sottostante e sovrastante, in questo caso da destinare ad usi accessori.
Tutte le unità immobiliari comunque prodotte dovranno essere dotate di n. 2 posti auto. Tale disposizione si applica anche agli interventi di ristrutturazione edilizia con variazione della destinazione d'uso da produttiva a residenza o uffici. In particolare sono consentite attività commerciali legate alla distribuzione al minuto con superficie di vendita fino a 1.000 mq. per il settore alimentare e fino a 1.500 mq. per il settore non alimentare. Fermo restando l'obbligo di reperire all'interno del lotto le superfici a parcheggio pertinenziale di cui alla legge n. 122/1989, qualora il reperimento delle aree a parcheggio di cui all'art. 12 (standard urbanistici e/o per attività commerciali) risulti oggettivamente impossibile per la conformazione degli spazi e degli edifici esistenti da recuperare ovvero le superfici risultanti a standard siano eccessivamente esigue, ad insindacabile giudizio dell'amministrazione comunale è consentita la relativa monetizzazione."

Per il terreno edificabile rappresentato al Foglio 15 Particella 1687 il CTU ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Santa Croce sull'Arno il 27/06/2017 prot.n.14528, ricevendo il 29/06/2017 il Certificato di Destinazione Urbanistica n.30 del 29/06/2017 prot. n.14753.
In base al CDU la particella è classificata come "Comparto di trasformazione urbanistica di rilievo urbano, di completamento (T2c) Articolo 15.3.3 del Regolamento Urbanistico di cui all'art.55 della L.R. 3.01.2005, n.1 approvato con delibera del Consiglio Comunale n.35 del 20.09.2002 e successive varianti.
Il CTU dopo aver riscontrato che quanto riportato nel CDU sopracitato era in contrasto con quanto dichiarato dal Consulente Tecnico di Parte, ha presentato in data 12/09/2017 prot. N.20113 una Istanza di Chiarimento in merito. Il Dirigente del Settore ha chiarito nel seguente modo:
- Per l'area rappresentata al Foglio 15 Particella 439 (in parte) ai sensi del Vigente Regolamento Urbanistico Comunale, aggiornato alla Variante n.15 del 27/07/2017 in zona "Comparti di trasformazione urbanistica puntuale di recupero (T1r), regolamentate dall'art. 15.3.2 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- per l'area rappresentata al Foglio 15 Particella 439 (in parte) e Particella 1687 (interamente), avente nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale aggiornato alla Variante 15 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.59 del 27/07/2017 destinazione Urbanistica "Comparti di trasformazione urbanistica di rilievo urbano, di completamento (T2c)", permane l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nelle modificazioni a quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dalla convenzione per il completamento degli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione "Zona B3 - Residenziale di completamento" approvata con delibera del Consiglio Comunale n.102 del 22/12/1998 e convenzione stipulata dal dott. Notaio Rosselli in data 17/03/1999 rep. 18285-18355-18359-18380 e registrata in San Miniato il 13/05/1999 al n.467 serie 1 e trascritta a Pisa il 20/05/1999 ai nn.7702/4785, così come specificato all'art.110 comma 4 della Legge Regionale n.65 del 10 novembre 2014.
Gli indici previsti per l'area edificabile così come indicata al Lotto 2 del Piano di Lottizzazione sopracitato, di superficie fondiaria complessiva di 999 mq, sono: rapporto di copertura 40%, indice di fabbricabilità 1,50 mc/mq, altezza massima 9 metri lineari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

La costruzione del fabbricato è iniziata in data antecedente al 01/09/1967 e più precisamente è pervenuta in forza dei seguenti permessi:
- Pratica n.139/6196 del 27/11/1953, "costruzione di un magazzino "; "Trasformazione capannone in conceria" Pratica n.171 protocollo n.5695 del 04/03/1955 e variante del 10/01/1957; Permesso di uso rilasciato in data 15/09/1955;
- Licenza Edilizia n.03 del 25/01/1958 protocollo n.422 e Variante del 29/09/1958 protocollo n.7845 "ampliamento e sopraelevazione"; Abitabilità "all'uso della conceria - in via di sanatoria -" in data 30/05/1960 Fascicolo 3 Protocollo n.8177;
- Concessione n.239 del 15/12/1978 Pratica Edilizia n.196/1978, "ampliamento fabbricato per servizi igienici"; Abitabilità del 28/05/1981 Fascicolo 196 Protocollo n.6177;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.485/94 rilasciata dal Sindaco del Comune di Santa Croce sull'Arno in data 07/12/1994 per "realizzazione di locali ad uso magazzino, centrale termica e autoclave, pertinenza di fabbricato industriale". Le oblazioni risultano regolarmente pagate in data 15/10/1985.
L'immobile ad uso cabina elettrica è stato realizzato in forza dell'Autorizzazione alla costruzione n.150 del 17/11/1965.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi riscontrato al momento del sopralluogo risulta difforme rispetto stato legittimo. Le difformità riscontrate riguardano alcune partizioni interne, anche di natura portante, la realizzazione di una pensilina e l'ampliamento del locale ad uso centrale termica. Anche la cabna elettrica risulta ampliata a livello del piano terra. La maggior parte delle difformità riscontrate non possono essere sanate e richiedono il ripristino dello stato dei luoghi.

Sono inoltre presenti nel resede annessi di natura precaria realizzati in assenza di titoli edilizi e pertanto abusivi e non sanabili.

L'immobile è privo di qualsiasi certificazione relativa agli impianti. L'impianto elettrico è stato completamente divelto da atti vandalici e, visto lo stato di abbandono in cui verte l'immobile, gli impianti si possono considerare non presenti o comunque non funzionanti.

L'immobile ricade nell'ambito di applicazione del D.Lgs. n. 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n. 311/06, e s.m.i., relativo alla certificazione energetica degli edifici: dal 1 luglio 2009. La certificazione energetica riguarda anche singole unità immobiliari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
L'immobile ed il terreno adiacente non sono all'interno di un contesto condominiale salvo quelli nascenti dal futuro piano di lottizzazione.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Monolocale ubicato a Olbia (OT) - Località Cugnana Verde, Olbia (OT) - "Condominio Cugnana Verde", Fabbricato 13, identificativo 13G16, edificio I Ginepri, interno 16, piano Primo

DESCRIZIONE

Piena proprietà di quota di 1/2 su monolocale facente parte del "Condominio Cugnana Verde" e più precisamente del Fabbricato 13 denominato "Complesso I Ginepri". Il monolocale è posto al piano primo, di un fabbricato edificato a ridosso di un pendio con accessi su più livelli. Il monolocale è distinto dalla sigla 13G16, composto da un locale di abitazione oltre disimpegno, servizio igienico e terrazza.

L'accesso all'immobile è avvenuto il giorno 23/10/2017 alla presenza del custode della struttura.

TITOLARITÀ

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

Dal **15/10/2012** al **09/11/2015**	Ctrnacta Eva - Proprietà 1/6; Poggetti Davide - Proprietà 1/6; XCXXX - Proprietà 3/6; Poggetti Riccardo - Proprietà 1/6.	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 9, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale Totale 33mq - Totale escluse aree scoperte: 28mq Rendita € 340,86 Piano 1

Ultima ricerca catastale effettuata in data 19/06/2017.
In merito alla quota parte di proprietà non interessata dal presente procedimento si segnala:
In data 15/10/2012 la Situazione degli intestati risulta variata per dati derivanti da:
1. Denunzia (Nei passaggi per causa di morte) del 15/10/2012 prot. n. SS0045331 in atti da 09/04/2015. Registrazione UU Sede: San Miniato Volume 9990 n. 165 del 07/05/2013 SUccessione Poggetti Ivano (n. 3668.1/2015);
2. Denunzia (Nei passaggi per causa di morte) del 15/10/2012 prot. n. SS0058803 in atti da 12/05/2015. Registrazione UU Sede: Pisa Volume 9990 n. 165 del 07/05/2013 SUccessione Poggetti Ivano (n. 4807.1/2015);
3. Rettifica di intestazione all'attualità del 15/10/2012 prot. n. SS0088289 in atti dal 15/07/2015, Registrazione: Sede (n. 7242.1/2015)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	**Foglio**	**Part.**	**Sub.**	**Zona Cens.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie catastale**	**Rendita**	**Piano**	**Graffato**
	18	9	12	1	A2	2	2 vani	33mq - Totale escluse aree scoperte: 28mq	340,86	1	

PATTI

STATO CONSERVATIVO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI
STATO DI OCCUPAZIONE

PROVENIENZE VENTENNALI

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Ogni bene forma un lotto di vendita, ad eccezione dei beni posti nel Comune di Santa Croce sull'Arno, precisamente in Bene 3: Fabbricato Artigianale ed il Bene 5: Terreno edificabile attiguo. Il Bene 5 e parte del Bene 3 formano un unico lotto all'interno di un Piano di Lottizzazione attivo sull'area, per tale motivazione se ne consiglia la vendita come unico lotto.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Primo Maggio, 24
  Edificio industriale ad uso conciario costituito da due piani fuori terra. L'immobile è composto, al piano terra da, locale conceria, magazzino, due uffici, servizio igienico, doccia, centrale termica ed un montacarichi; dal locale conceria si accede, mediante scala interna a due rampe, ad un piano ammezzato adibito a deposito ed a locale impianti tecnologici. Attraverso scale esterne a due rampe (in calcestruzzo armato posta sul lato sud ed una in acciaio posta sul lato est), si raggiunge il piano primo ove sono ubicati il locale rifinizione della conceria, il deposito vernici, la sala medica con relativo servizio igienico e doppi spogliatoi con servizi e docce. L'immobile in oggetto ha come pertinenza una corte circostante l'edificio stesso, dove, sul confine sud, è presente un manufatto composto da due locali, rispettivamente adibiti a cabina privata di consegna dell'energia elettrica e locale contatori.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 118, Categoria D1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 727.560,00
  Criterio di stima: La stima è eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate la superficie dei singoli vani, la loro disposizione, nonché l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione. I valori di stima e di riferimento sono quelli immobiliari di zona, raffrontati anche con i Borsini Immobiliari della FIMAA Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari, e con le "quotazioni Agenzia del Territorio" rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame.
  Le quotazioni in esame sono state valutate ponderando i dati ufficiali relativi al Borsino immobiliare FIMAA 2012 e le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate relativi al secondo semestre del 2016 e il Borsino Immobiliare (AGOSTO 2017) togliendo eventuali valori anomali e ottenendo i seguenti valori medi di mercato
  IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO
  EDIFICI PRODUTTIVI:= 645,00 euro/mq.

  Spese per il ripristino dello stato dei luoghi delle difformità indicate al paragrafo relatico alla Regolarità Edilizia, quantificate in 3.000,00 euro.

  Spese per sanare le difformità indicate al paragrafo relatico alla Regolarità Edilizia,compresive di spese tecniche e sanzioni secondo il vigente quadro normativo, quantificate in 5.500,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Castelfranco di Sotto (PI) - via Primo Maggio, 24	1128,00 mq	645,00 €/mq	€ 727.560,00	100,00	€ 727.560,00
				Valore di stima:	€ 727.560,00

Valore di stima: € 719.000,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: **€ 647.100,00**

Valore di stima = Valore Complessivo - spese e costi per la regolarizzazione
Valore di stima = 727.560,00-8.500,00=719.000,00 euro circa.

Per la determinazione del valore finale è stato detratto il 10% dovuto all'assenza di garanzia del bene venduto e per l'assenza delle conformità impiantistiche oltre alla detrazione delle spese per sanare o demolire gli abusi presenti.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via del Piano, 4 località Vallelunga
  Piena proprietà di 1/2 di appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale di tipo isolato, di due piani fuori terra. L'appartamento è composto da: ingresso cucina, soggiorno, due camere, ripostiglio, bagno, disimpegno notte e loggia. All'immobile si accede da via del Piano, mediante corte a comune dove è ubicato il locale caldaia.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 421, Sub. 4, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Valore di stima del bene: € 64.467,50
  Criterio di stima: La stima è eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate la superficie dei singoli vani, la loro disposizione, nonché l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione. I valori di stima e di riferimento sono quelli immobiliari di zona, raffrontati anche con i Borsini Immobiliari della FIMAA Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari, e con le "quotazioni Agenzia del Territorio" rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame.
  Le quotazioni in esame sono state valutate ponderando i dati ufficiali relativi al Borsino immobiliare FIMAA 2012 e le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate relativi al secondo semestre del 2016 e il Borsino Immobiliare (AGOSTO 2017) togliendo eventuali valori anomali e ottenendo i seguenti valori medi di mercato.

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO
EDIFICI RESIDENZIALI:= 1205,00 euro/mq.

Le spese per le difformità sanabili, comprensive di spese tecniche e sanzioni ammontano a circa 4.000,00 euro.
Le spese per il ripristino dello stato dei luoghi delle opere non sanabili ammontano a circa 8.000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via del Piano, 4 località Vallelunga	107,00 mq	1.205,00 €/mq	€ 128.935,00	50,00	€ 64.467,50
				Valore di stima:	€ 64.467,50

Valore di stima: € 52.467,50

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: **€ 41.974,00**

Valore di stima = Totale - spese e costi per la regolarizzazione
Valore di stima = 64.467,50-12.000,00=52.467,50 euro circa.

Per la determinazione del valore finale è stato detratto il 20% dovuto all'assenza di garanzia del bene venduto e per l'assenza delle conformità impiantistiche oltre alla detrazione delle spese per sanare o demolire gli abusi presenti.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato artigianale ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Angolo Via Spartaco Vallini, Via Italo Calvino
  Proprietà della quota di 1/2 di fabbricato ad uso produttivo (ex conceria), di vecchia costruzione, di tipo isolato, dismesso ed in avanzato stato di degrado. L'edificio è composto da due piano fuori terra con annesso resede ad uso cortile. Il fabbricato si compone al piano terreno: di locale laboratorio per conceria, magazzino-deposito, disimpegno, ufficio, gruppo servizi igienici composto da spogliatoio, doccia e due w.c. completi di anti-wc, oltre a rampa di scala per accesso dall'esterno al piano primo dove si trovano: un locale laboratorio, ingresso, spogliatoio, doccia, w.c., disimpegno e sala medica. Sul retro del fabbricato, posto in appendice

rispetto alla sagoma dell'immobile, è presente una porzione di fabbricato ad un solo piano composta da locale centrale termica con annesso locale autoclave con sovrastante deposito per l'acqua e di un locale magazzino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 439, Sub. 1, Categoria D1 - Fg. 15, Part. 439, Sub. 2, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 61.800,00
CRITERIO DI STIMA
La stima è eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate la superficie dei singoli vani, la loro disposizione, nonché l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione. I valori di stima e di riferimento sono quelli immobiliari di zona, raffrontati anche con i Borsini Immobiliari della FIMAA Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari, e con le "quotazioni Agenzia del Territorio" rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame.
Le quotazioni in esame sono state valutate ponderando i dati ufficiali relativi al Borsino immobiliare FIMAA 2012 e le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate relativi al secondo semestre del 2016 e il Borsino Immobiliare (AGOSTO 2017) togliendo eventuali valori anomali e ottenendo i seguenti valori medi di mercato.
Per la determinazione del valore del bene è stato preso in considerazione il fatto che il bene potrà essere convertito in edificio residenziale e potrà usufruire di un aumento di volume. E' stato inoltre tenuto in conto dello stato del bene e dei lavori necessari per il cambio d'uso, determinando così il valore al metro quadro del bene.
IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI SANTA CROCE SULL'ARNO
EDIFICI RESIDENZIALI:= 1300,00 euro/mq (valore di vendita per edifici nuovi o ristrutturati)
COSTO PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE PESANTE: = 1100,00 euro/mq
VALORE DI MERCATO: 200 EURO/MQ (differenza tra i due precedenti valori)

Non si ritiene di applicare nessun deprezzamento per le irregolarità in quanto, l'edificio dovrà necessariamente essere oggetto di intervento di ristrutturazione e quindi i costi per il ripristino dello stato dei luoghi sono compresi nel valore di mercato sopra esposto.

- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Italo Calvino
  Proprietà della quota di 1/2 di pro indiviso di appezzamento di Terreno edificabile già urbanizzato in Comune di Santa Croce sull'Arno (PI), via Italo Cavino. La consistenza catastale della particella è 1124mq e fondiaria di 999 mq in base alle risultanze del piano di Lottizzazione che insiste sull'area. E' da precisare che la superficie fondiaria del presente lotto è data anche da quota parte del resede del Fabbricato limitrofo (indicato al Bene 3), sul qual insite una cabina elettrica in muratura di due piani fuori terra.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 1687, Qualità Seminativo arborato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Valore di stima del bene: € 62.437,50
  CRITERIO DI STIMA
  La stima è eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate la superficie dei singoli vani, la loro disposizione, nonché l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione. I valori di stima e di riferimento sono quelli immobiliari di zona, raffrontati anche con i Borsini Immobiliari della FIMAA Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari, e con le "quotazioni Agenzia del Territorio" rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame.

Le quotazioni in esame sono state valutate ponderando i dati ufficiali relativi al Borsino immobiliare FIMAA 2012 e le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate relativi al secondo semestre del 2016 e il Borsino Immobiliare (AGOSTO 2017) togliendo eventuali valori anomali e ottenendo i seguenti valori medi di mercato.
Per la determinazione del valore del bene è stato preso in considerazione il fatto che il bene potrà essere oggetto di edificazione di edific residenziali così come indicari nel Piano di Lottizzazione sopracitato, tenedno conto quindi della capacità edificatoria del terreno.
IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI SANTA CROCE SULL'ARNO
EDIFICI RESIDENZIALI:= 1300,00 euro/mq (valore di vendita per edifici nuovi o ristrutturati)
Tenuto conto del costo per la realizzazione dell'intervento e della capacità edificatoria del lotto e del prezzo di vendita degli immobili residenziali nuovi possiamo stabilire che:
VALORE DI MERCATO DEL TERRENO EDIFICABILE (riferito alla superficie fondiaria disponibile): 125 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale Santa Croce sull'Arno (PI) - Angolo Via Spartaco Vallini, Via Italo Calvino	618,00 mq	200,00 €/mq	€ 123.600,00	50,00	€ 61.800,00
Bene N° 5 - Terreno edificabile Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Italo Calvino	999,00 mq	125,00 €/mq	€ 124.875,00	50,00	€ 62.437,50
				Valore di stima:	€ 124.237,50

Valore di stima: € 124.237,50

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: **€ 99.390,00**

Per la determinazione del valore finale è stato detratto il 20% dovuto all'assenza di garanzia del bene venduto e per l'assenza delle conformità impiantistiche oltre alla detrazione delle spese per sanare o demolire gli abusi presenti.

LOTTO 4

Valore di stima = Totale - spese e costi per la regolarizzazione
Valore di stima = 49.280,00-5.000,00=44.280,00 euro circa.

Per la determinazione del valore finale è stato detratto il 20% dovuto all'assenza di garanzia del bene venduto e per l'assenza delle conformità impiantistiche oltre alla detrazione delle spese per sanare o demolire gli abusi presenti.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il CTU ha provveduto a periziare gli immobili del presente documento così come da indicazione del Commissario Giudiziale dott. Mola Luigi.

La differenza nel valore di beni tra la presente perizia ed la perizia redatta dal CT di Parte è dovuta al costante calo dei prezzi del mercato immobiliare e da una diversa tipologia di calcolo del valore dei beni oggetto di stima.

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

Pisa, li 15/11/2017

Il C.T.U.
Ing. Mordagà Mirko

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - via Primo Maggio, 24
  Edificio industriale ad uso conciario costituito da due piani fuori terra. L'immobile è composto, al piano terra da, locale conceria, magazzino, due uffici, servizio igienico, doccia, centrale termica ed un montacarichi; dal locale conceria si accede, mediante scala interna a due rampe, ad un piano ammezzato adibito a deposito ed a locale impianti tecnologici. Attraverso scale esterne a due rampe (in calcestruzzo armato posta sul lato sud ed una in acciaio posta sul lato est), si raggiunge il piano primo ove sono ubicati il locale rifinizione della conceria, il deposito vernici, la sala medica con relativo servizio igienico e doppi spogliatoi con servizi e docce. L'immobile in oggetto ha come pertinenza una corte circostante l'edificio stesso, dove, sul confine sud, è presente un manufatto composto da due locali, rispettivamente adibiti a cabina privata di consegna dell'energia elettrica e locale contatori. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 118, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base al Vigente Strumento Urbanistico Comunale l'immobile ricade in Zona D3 - Insediamenti di completamento produttivo a prevalente carattere artigianale ed industriale -.

Prezzo base d'asta: **€ 647.100,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via del Piano, 4 località Vallelunga
  Piena proprietà di 1/2 di appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale di tipo isolato, di due piani fuori terra. L'appartamento è composto da: ingresso cucina, soggiorno, due camere, ripostiglio, bagno, disimpegno notte e loggia. All'immobile si accede da via del Piano, mediante corte a comune dove è ubicato il locale caldaia.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 421, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Prezzo base d'asta: **€ 41.974,00**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato artigianale ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Angolo Via Spartaco Vallini, Via Italo Calvino
  Proprietà della quota di 1/2 di fabbricato ad uso produttivo (ex conceria), di vecchia costruzione, di tipo isolato, dismesso ed in avanzato stato di degrado. L'edificio è composto da due piano fuori terra con annesso resede ad uso cortile. Il fabbricato si compone al piano terreno: di locale laboratorio per conceria, magazzino-deposito, disimpegno, ufficio, gruppo servizi igienici composto da spogliatoio, doccia e due w.c. completi di anti-wc, oltre a rampa di scala per accesso dall'esterno al piano primo dove si trovano: un locale laboratorio, ingresso, spogliatoio, doccia, w.c., disimpegno e sala medica. Sul retro del fabbricato, posto in appendice rispetto alla sagoma dell'immobile, è presente una porzione di fabbricato ad un solo piano composta da locale centrale termica con annesso locale autoclave con sovrastante deposito per

l'acqua e di un locale magazzino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 439, Sub. 1, Categoria D1 - Fg. 15, Part. 439, Sub. 2, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile ad uso ex conceria, identificato al Catasto Fabbricati al Fg.15 Part. 439, ricade (in parte) ai sensi del Vigente Regolamento Urbanistico Comunale, aggiornato alla Variante n.15 del 27/07/2017 in zona "Comparti di trasformazione urbanistica puntuale di recupero (T1r), regolamentate dall'art. 15.3.2 delle Norme Tecniche di Attuazione: "15.3.2 Comparti di trasformazione urbanistica puntuale (T1) Corrispondono ai comparti di trasformazione di attuazione diretta, nel rispetto della presente normativa generale, oltre che delle eventuali specifiche locali di cui al Tit. II. Nel caso di interventi privati, essi si attuano mediante SCIA ovvero permesso di costruire, convenzionato in caso di realizzazione di opere di urbanizzazione prescritte dal presente R.U. Sono compresi gli ambiti produttivi dismessi o di prevista dismissione soggetti a riconversione d'uso e trasformazione morfologica, denominati comparti di trasformazione urbanistica puntuale di recupero (T1r). In questi comparti, compatibilmente con la classificazione edilizia, sono consentiti interventi di ristrutturazione e di demolizione con successiva ricostruzione con possibilità di ampliamento fino al massimo del 20% della superficie utile lorda (SUL) legittima o legittimata a seguito di sanatorie edilizie rilasciate dal Comune, e possibilità di rialzamento nei limiti dell'altezza massima degli edifici adiacenti, nel rispetto delle prescrizioni funzionali e fisiche locali e di quelle generali in materia di standard urbanistici di cui all'art. 12, riferiti alle sole attività commerciali – direzionali - ricettive. In caso di interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia è consentito l'inserimento di soppalchi interni per non oltre il 40% della superficie dei relativi vani a condizione che garantiscano un'altezza utile minima di m. 2,20 nella parte sottostante e sovrastante, in questo caso da destinare ad usi accessori. Tutte le unità immobiliari comunque prodotte dovranno essere dotate di n. 2 posti auto. Tale disposizione si applica anche agli interventi di ristrutturazione edilizia con variazione della destinazione d'uso da produttiva a residenza o uffici. In particolare sono consentite attività commerciali legate alla distribuzione al minuto con superficie di vendita fino a 1.000 mq. per il settore alimentare e fino a 1.500 mq. per il settore non alimentare. Fermo restando l'obbligo di reperire all'interno del lotto le superfici a parcheggio pertinenziale di cui alla legge n. 122/1989, qualora il reperimento delle aree a parcheggio di cui all'art. 12 (standard urbanistici e/o per attività commerciali) risulti oggettivamente impossibile per la conformazione degli spazi e degli edifici esistenti da recuperare ovvero le superfici risultanti a standard siano eccessivamente esigue, ad insindacabile giudizio dell'amministrazione comunale è consentita la relativa monetizzazione."
Per il terreno edificabile rappresentato al Foglio 15 Particella 1687 il CTU ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Santa Croce sull'Arno il 27/06/2017 prot.n.14528, ricevendo il 29/06/2017 il Certificato di Destinazione Urbanistica n.30 del 29/06/2017 prot. n.14753. In base al CDU la particella è classificata come "Comparto di trasformazione urbanistica di rilievo urbano, di completamento (T2c) Articolo 15.3.3 del Regolamento Urbanistico di cui all'art.55 della L.R. 3.01.2005, n.1 approvato con delibera del Consiglio Comunale n.35 del 20.09.2002 e successive varianti. Il CTU dopo aver riscontrato che quanto riportato nel CDU sopracitato era in contrasto con quanto dichiarato dal Consulente Tecnico di Parte, ha presentato in data 12/09/2017 prot. N.20113 una Istanza di Chiarimento in merito. Il Dirigente del Settore ha chiarito nel seguente modo: - Per l'area rappresentata al Foglio 15 Particella 439 (in parte) ai sensi del Vigente Regolamento Urbanistico Comunale, aggiornato alla Variante n.15 del 27/07/2017 in zona "Comparti di trasformazione urbanistica puntuale di recupero (T1r), regolamentate dall'art. 15.3.2 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- per l'area rappresentata al Foglio 15 Particella 439 (in parte) e Particella 1687 (interamente), avente nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale aggiornato alla Variante 15 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.59 del 27/07/2017 destinazione Urbanistica "Comparti di trasformazione urbanistica di rilievo urbano, di completamento (T2c)", permane l'obbligo di

osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nelle modificazioni a quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dalla convenzione per il completamento degli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione "Zona B3 - Residenziale di completamento" approvata con delibera del Consiglio Comunale n.102 del 22/12/1998 e convenzione stipulata dal dott. Notaio Rosselli in data 17/03/1999 rep. 18285-18355-18359-18380 e registrata in San Miniato il 13/05/1999 al n.467 serie 1 e trascritta a Pisa il 20/05/1999 ai nn.7702/4785, così come specificato all'art.110 comma 4 della Legge Regionale n.65 del 10 novembre 2014. Gli indici previsti per l'area edificabile così come indicata al Lotto 2 del Piano di Lottizzazione sopracitato, di superficie fondiaria complessiva di 999 mq, sono: rapporto di copertura 40%, indice di fabbricabilità 1,50 mc/mq, altezza massima 9 metri lineari.

- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Italo Calvino
  Proprietà della quota di 1/2 di pro indiviso di appezzamento di Terreno edificabile già urbanizzato in Comune di Santa Croce sull'Arno (PI), via Italo Cavino. La consistenza catastale della particella è 1124mq e fondiaria di 999 mq in base alle risultanze del piano di Lottizzazione che insiste sull'area. E' da precisare che la superficie fondiaria del presente lotto è data anche da quota parte del resede del Fabbricato limitrofo (indicato al Bene 3), sul qual insite una cabina elettrica in muratura di due piani fuori terra.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 1687, Qualità Seminativo arborato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Prezzo base d'asta: **€ 99.390,00**

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Monolocale ubicato a Olbia (OT) - Località Cugnana Verde, Olbia (OT) - "Condominio Cugnana Verde", Fabbricato 13, identificativo 13G16, edificio I Ginepri, interno 16, piano Primo
  Piena proprietà di quota di 1/2 su monolocale facente parte del "Condominio Cugnana Verde" e più precisamente del Fabbricato 13 denominato "Complesso I Ginepri". Il monolocale è posto al piano primo, di un fabbricato edificato a ridosso di un pendio con accessi su più livelli. Il monolocale è distinto dalla sigla 13G16, composto da un locale di abitazione oltre disimpegno, servizio igienico e terrazza.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 9, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Prezzo base d'asta: **€ 35.424,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
PROCEDURA 25/2016

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 647.100,00

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Castelfranco di Sotto (PI) - via Primo Maggio, 24		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 118, Categoria D1	**Superficie**	1128,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del fabbricato in considerazione dell'epoca di realizzazione, dell'attività in esso svolta, e della manutenzione è da considerarsi "NORMALE".		
Descrizione:	Edificio industriale ad uso conciario costituito da due piani fuori terra. L'immobile è composto, al piano terra da, locale conceria, magazzino, due uffici, servizio igienico, doccia, centrale termica ed un montacarichi; dal locale conceria si accede, mediante scala interna a due rampe, ad un piano ammezzato adibito a deposito ed a locale impianti tecnologici. Attraverso scale esterne a due rampe (in calcestruzzo armato posta sul lato sud ed una in acciaio posta sul lato est), si raggiunge il piano primo ove sono ubicati il locale rifinizione della conceria, il deposito vernici, la sala medica con relativo servizio igienico e doppi spogliatoi con servizi e docce. L'immobile in oggetto ha come pertinenza una corte circostante l'edificio stesso, dove, sul confine sud, è presente un manufatto composto da due locali, rispettivamente adibiti a cabina privata di consegna dell'energia elettrica e locale contatori.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla ditta debitrice Conceria CCCCV. di XCXXX e Figli che al momento del sopralluogo svolgeva regolarmente l'attività.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.974,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Montopoli in Val d'Arno (PI) - Via del Piano, 4 località Vallelunga		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 421, Sub. 4, Categoria A2	**Superficie**	107,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, al momento del sopralluogo, si presentava in uno stato conservativo che si può definire "normale" ai fini della determinazione del valore di mercato.		
Descrizione:	Piena proprietà di 1/2 di appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale di tipo isolato, di due piani fuori terra. L'appartamento è composto da: ingresso cucina, soggiorno, due camere, ripostiglio, bagno, disimpegno notte e loggia. All'immobile si accede da via del Piano, mediante corte a comune dove è ubicato il locale caldaia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.390,00

Bene N° 3 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Santa Croce sull'Arno (PI) - Angolo Via Spartaco Vallini, Via Italo Calvino		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 439, Sub. 1, Categoria D1 - Fg. 15, Part. 439, Sub. 2, Categoria D1	**Superficie**	618,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è dismesso ed in stato di abbandono. Il terreno edificabile è incolto e privo di culture produttive.		
Descrizione:	Proprietà della quota di 1/2 di fabbricato ad uso produttivo (ex conceria), di vecchia costruzione, di tipo isolato, dismesso ed in avanzato stato di degrado. L'edificio è composto da due piano fuori terra con annesso resede ad uso cortile. Il fabbricato si compone al piano terreno: di locale laboratorio per conceria, magazzino-deposito, disimpegno, ufficio, gruppo servizi igienici composto da spogliatoio, doccia e due w.c. completi di anti-wc, oltre a rampa di scala per accesso dall'esterno al piano primo dove si trovano: un locale laboratorio, ingresso, spogliatoio, doccia, w.c., disimpegno e sala medica. Sul retro del fabbricato, posto in appendice rispetto alla sagoma dell'immobile, è presente una porzione di fabbricato ad un solo piano composta da locale centrale termica con annesso locale autoclave con sovrastante deposito per l'acqua e di un locale magazzino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Italo Calvino		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 1687, Qualità Seminativo arborato	**Superficie**	999,00 mq
Descrizione:	Proprietà della quota di 1/2 di pro indiviso di appezzamento di Terreno edificabile già urbanizzato in Comune di Santa Croce sull'Arno (PI), via Italo Cavino. La consistenza catastale della particella è 1124mq e fondiaria di 999 mq in base alle risultanze del piano di Lottizzazione che insiste sull'area. E' da precisare che la superficie fondiaria del presente lotto è data anche da quota parte del resede del Fabbricato limitrofo (indicato al Bene 3), sul qual insite una cabina elettrica in muratura di due piani fuori terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.424,00

Bene N° 4 - Monolocale			
Ubicazione:	Olbia (OT) - Località Cugnana Verde, Olbia (OT) - "Condominio Cugnana Verde", Fabbricato 13, identificativo 13G16, edificio I Ginepri, interno 16, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Monolocale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 9, Sub.	**Superficie**	35,20 mq

	12, Zc. 1, Categoria A2		
Stato conservativo:	L'immobile, seppur datato e utilizzato saltuariamente per uso casa-vacanze, visto la vocazione turistica della zona, si trova in un buon stato conservativo. Anche l'intero coplesso di Cugnana Verde nelle sue parti condominiali, al momento del sopralluogo risultava ben tenuto.		
Descrizione:	Piena proprietà di quota di 1/2 su monolocale facente parte del "Condominio Cugnana Verde" e più precisamente del Fabbricato 13 denominato "Complesso I Ginepri". Il monolocale è posto al piano primo, di un fabbricato edificato a ridosso di un pendio con accessi su più livelli. Il monolocale è distinto dalla sigla 13G16, composto da un locale di abitazione oltre disimpegno, servizio igienico e terrazza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		