

TRIBUNALE DI PISTOIA
UFFICIO FALLIMENTARE



Fallimento “

”

R.F. N. 32/2017



Sentenza del Tribunale di Pistoia del 07.07.2017

sede legale in l v . 9 (cod. fisc. e p. Iva)

Giudice Delegato: Dott.ssa .

Curatore Fallimentare:

*Perizia relativa a: **Lotto B***

***Terreno posto nel Comune di Casciana Terme Lari (PI) frazione Casciana
Alta con accesso da Via Provinciale del Commercio e Via N. Sauro***

Diritti 1/1

Agg. 14.07.2021



L'Esperto:

Arch. . II - re, : - -



INCARICO

In data 19.11.2020, il sottoscritto _____, o, con studio in _____
(_____), _____, PEC: _____ (Tel.: fisso _____),
mobile _____), veniva incaricato dal Giudice Dott.ssa _____
estimativa degli immobili rimasti invenduti del Fallimento "I
" R.F. N. 32/2017.

La perizia da aggiornare era stata redatta in data 24.11.2017

La suddivisione e la identificazione dei lotti riprende quella già usata nella perizia del 24.11.2017

La presente perizia è riferita ai beni immobili del **Lotto B:**

Terreno posto nel Comune di Casciana Terme Lari (PI) frazione Casciana Alta con accesso da Via Provinciale del Commercio e Via N. Sauro

Diritti 1/1

Avvertenze

La presente perizia è stata aggiornata per quanto riguarda :

- identificazione catastale
- storia catastale
- riscontri ipotecari
- situazione urbanistica
- stima

per la documentazione grafica e fotografica in allegati questa perizia - resa nel format dello schema di relazione reperibile sulla piattaforma "www.procedure.it"- ripropone il contenuto della perizia rilasciata in data 24.11.2017.

la situazione urbanistica è aggiornata al 14.05.2021, data di adozione del nuovo Piano Operativo Comunale

DESCRIZIONE

LOTTO B

Terreno nel Comune di Casciana Terme Lari, frazione di Casciana Alta, ubicato a sud del centro abitato di Casciana Alta, accessibile dalla strada Provinciale del Commercio e da Via Nazario Sauro, della superficie catastale di circa mq 14.285.

Terreni inseriti fra le aree di trasformazione, secondo il P.O. adottato il 14.05.2021

Diritti 1/1

Il terreno si trova nelle immediate vicinanze del centro abitato di Casciana Alta facilmente accessibile dalla via Provinciale del Commercio e dalla Via Nazario Sauro con giacitura prevalentemente pianeggiante e di forma irregolare, come evidenziato negli estratti cartografici allegati.

I terreni sono in parte confinanti con un'altra zona a destinazione residenziale, che è stata oggetto di un piano attuativo e di successiva edificazione.

Il terreno ha una superficie di circa mq 14.285.

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico è interamente ricadente nel comparto di espansione a carattere residenziale Zone C, nella Unità Territoriale Organica Elementare denominata Casciana Alta, comparto 4, come disciplinata all'art. 21.1.3. Gli interventi di edificazione previsti nel vigente R.U. sono condizionati alla approvazione di un Piano di Lottizzazione.

Secondo il Piano Operativo adottato il 14.05.2021 il terreno è compreso in parte nell'area di trasformazione TU_t51, formata interamente ed esclusivamente da parte della proprietà Immobiliare Badino s.r.l.u. e in parte nell'area di trasformazione TU_t52, formata dalla residua proprietà Immobiliare Badino s.r.l.u. e da altre proprietà.

Gli interventi di edificazione previsti nel P.O. sono condizionati alla approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato.

Il bene è libero.



LOTTO UNICO

Lotto B:

Terreno posto nel Comune di Casciana Terme Lari (PI) frazione Casciana Alta con accesso da Via Provinciale del Commercio e Via N. Sauro

Diritti 1/1

TITOLARITÀ

I beni risultano giustamente intestati aL. con sede in C.F.:
(Proprietà in quota 1/1)



CONFINI

Via del Commercio a sud, Via Nazario Sauro a est, particella 122 (soc. nome collettivo di e C.); a ovest ed a nord: particella 498 (..... i), p.448 (1 e/l), pp. 553, 510, 609(.....), p.607 salvo se altri e più recenti confini.

CONSISTENZA TERRENI

Le superfici dei beni sono state desunte dalle visure catastali.

Non sono stati eseguiti rilievi diretti

I beni sono comodamente divisibili in natura per mezzo di frazionamento catastale corrispondente alla dividente fra le zone TU_t51 e TU_t52.



destinazione	superficie catastale mq	coefficiente	superficie convenzionale mq	
Seminativo Arborato cl.1	12.720,00	1	12.720,00	
Seminativo arborato cl.1	1.565,00	1	1.565,00	
Totale superficie convenzionale catastale			14.285,00	mq
Riduzione forfettaria in considerazione delle modalità di misurazione			0	%
Superficie convenzionale complessiva			14.285,00	mq

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CRONISTORIA DATI CATASTALI - TERRENI

FOGLIO 49 PARTICELLA 124

Periodo dal 01/10/1971 (impianto meccanografico) al 25/10/1979

Intestati :

##:

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 49 particella 124, seminativo arborato classe I, superficie mq.13800, reddito dominicale £195.960 e reddito agrario £89.700

Periodo dal 25/10/1979 al 18/10/1988

Intestati :

##:

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 49 particella 124, seminativo arborato classe I, superficie mq.13730, reddito dominicale £194.966 e reddito agrario £89.245

Periodo dal 18/10/1988 al 07/02/1989

Intestati :

##

1000/1000

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 49 particella 124, seminativo arborato classe I, superficie mq.13730, reddito dominicale £194.966 e reddito agrario £89.245

Periodo dal 07/02/1989 al 21/04/2006

Intestati :

##

1000/1000

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 49 particella 124, seminativo arborato classe I, superficie mq.12720, reddito dominicale € 93,28 (£180.624) e reddito agrario € 42,70 (£82.680)

Periodo dal 21/04/2006 al 20/02/2007

Intestati :

##

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 49 particella 124, seminativo arborato classe I, superficie mq.12720, reddito dominicale € 93,28 (£180.624) e reddito agrario € 42,70 (£82.680)

Periodo dal 20/02/2007 al 19/09/2007

Intestati :

##

Dati catastali :

con sede in () ## codice fiscale proprietà per 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Catasto Terreni foglio 49 particella 124, seminativo arborato classe 1, superficie mq.12720, reddito dominicale € 93,28 (£180.624) e reddito agrario € 42,70 (£82.680)

Periodo dal 19/09/2007 al 22/01/2014

Intestati :

con sede in a## codice fiscale 4 proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 49 particella 124, seminativo arborato classe 1, superficie mq.12720, reddito dominicale € 93,28 (£180.624) e reddito agrario € 42,70 (£82.680)

In data 22/01/2014 l'unità viene soppressa dal Comune di Lari e costituita nel Comune di Casciana Terme Lari

Periodo dal 22/01/2014 al 21/12/2020

Intestati :

con sede in a## codice fiscale proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 49 particella 124, seminativo arborato classe 1, superficie mq.12720, reddito dominicale € 93,28 e reddito agrario € 42,70

FOGLIO 49 PARTICELLA 526

Periodo dal 01/10/1971 (impianto meccanografico) al 31/12/1979

Intestati :

con sede in a## codice fiscale O##

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 49 particella 122, seminativo arborato classe 1, superficie mq.8110, reddito dominicale £115.162 e reddito agrario £52.715

Periodo dal 31/12/1979 al 18/10/1988

Intestati :

con sede in a## codice fiscale O##

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 49 particella 122, seminativo arborato classe 1, superficie mq.7820, reddito dominicale £111.044 e reddito agrario £50.830

Periodo dal 18/10/1988 al 07/02/1989

Intestati :

con sede in a## codice fiscale 1 proprietà per

1000/1000

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 49 particella 122, seminativo arborato classe 1, superficie mq.7820, reddito dominicale £111.044 e reddito agrario £50.830

Periodo dal 07/02/1989 al 08/02/1989

Intestati :

con sede in a## codice fiscale 2 proprietà per

1000/1000

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 49 particella 122, seminativo arborato classe 1, superficie mq.3745, reddito dominicale £53.179 e reddito agrario £24.343

Periodo dal 08/02/1989 al 21/04/2006

Intestati :

con sede in a## codice fiscale 2 proprietà per

1000/1000

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 49 particella 526, seminativo arborato classe 1, superficie mq.1565, reddito dominicale € 11,48 (£22.223) e reddito agrario € 5,25 (£10.173)

Periodo dal 21/04/2006 al 20/02/2007

Intestati :

con sede in a## codice fiscale 1 proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 49 particella 526, seminativo arborato classe 1, superficie mq.1565, reddito dominicale € 11,48 (£22.223) e reddito agrario € 5,25 (£10.173)

Periodo dal 20/02/2007 al 19/09/2007

Intestati :

##) L. con sede in ## codice fiscale (proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 49 particella 526, seminativo arborato classe 1, superficie mq.1565, reddito dominicale € 11,48 (€22.223) e reddito agrario € 5,25 (€10.173)



Periodo dal 19/09/2007 al 22/01/2014

Intestati :

##) L. con sede in ## codice fiscale . . proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 49 particella 526, seminativo arborato classe 1, superficie mq.1565, reddito dominicale € 11,48 (€22.223) e reddito agrario € 5,25 (€10.173)

In data 22/01/2014 l'unità viene soppressa dal Comune di Lari e costituita nel Comune di Casciana Terme Lari

Periodo dal 14/11/2014 al 22/01/2014

Intestati :

##) L. con sede in C ## codice fiscale 1 proprietà per 1/1

Dati catastali :

Catasto Terreni foglio 49 particella 526, seminativo arborato classe 1, superficie mq.1565, reddito dominicale € 11,48 e reddito agrario € 5,25

DATI CATASTALI

TERRENI SITUAZIONE AL 14.07.2021

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Perz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha arc ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
49	124				Seminativo arborato	1	mq 12.720	93,28	42,70		
49	526				Seminativo arborato	1	mq 1565	11,48	5,25		

Maggiori precisazioni in ordine alla identificazione catastale.

Foglio 49 particella 124 : la particella 124 (mq. 12720) deriva dalla particella originaria 124 (mq. 13800) per frazionamento del 25/10/1979 in atti dal 24/01/1986 n°4583 e frazionamento in atti dal 07/02/1989 n° 17.2/1987

Foglio 49 particella 526: La particella 526 (mq. 1565) deriva dalla particella 122 per frazionamento in atti dal 08/02/1989 n°28.1/1987

Corrispondenza catastale Terreni

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente per quanto è modesta al momento la presenza di alberi allineati o sparsi.



PATTI

Niente da segnalare



STATO CONSERVATIVO

I terreni sono in normale stato di conservazione per quanto ovviamente non coltivati.

PARTI COMUNI

I beni sono di proprietà esclusiva.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù

Sull'area vi è presenza di pozzetti di ispezione e transito di una o più linee fognarie, di cui non si è trovata menzione negli atti di compravendita. Si deve pertanto ipotizzare l'esistenza di fatto di una servitù apparente di cui allo stato attuale delle indagini non è dato conoscere l'effettivo tracciato e consistenza, né l'origine.

Sull'area, in fregio alla via Provinciale del Commercio, transita una linea elettrica: non è stato trovato riscontro di una servitù di elettrodotto trascritta, ma l'area è da ritenersi gravata da tale servitù apparente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno leggermente acclive con pendenze lievi nella parte nord dell'area e pianeggiante nella parte sud più prossima alla via Provinciale.

STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni non risultano occupati.

PROVENIENZE VENTENNALI

1)

Il bene è pervenuto alla L. con atto rogato dal Notaio ... li di ... e in data 19 settembre 2007, repertorio 28446, raccolta 14182, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze in data 20.09.2007 al n. 9582 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate sede di Livorno in data 24/09/2007, registro particolare n°10385, registro generale n°20676 per acquisto fattone dalla società ... s.r.l. con sede in ... ita () in ... n. numero

() di codice fiscale, partita iva e di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Pistoia, iscritta al Repertorio Economico e Amministrativo (R.E.A.) col numero PT

Il prezzo della compravendita fu dichiarato pari a € 650.000,00 oltre IVA e quindi complessivamente euro 780.000,00.

2)

Alla l) con sede in (PT) in n. numero di codice fiscale, partita iva e di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Pistoia, iscritta al Repertorio Economico e Amministrativo (R.E.A.) col numero PT : gli stessi beni erano pervenuti con atto di compravendita rogato dal notaio di in data 20/02/2007 [repertorio n°16211/5246, trascritto il 27/02/2007, registro particolare n°2219, registro generale n°4247] dalla sede in , codice fiscale

3)

alla s.r.l. (c.f.:) i beni erano pervenuti con atto di compravendita rogato dal notaio di in data 21/04/2006 [repertorio n°52711/18251, trascritto il 15/05/2006, registro particolare n°6434, registro generale n°11296] dalla società Im srl con sede in () codice fiscale 2

4)

) srl con sede in () codice fiscale 2 erano pervenuti con atto di compravendita rogato dal notaio na in data 18/10/1988 [repertorio n°29271/4271 trascritto il 14/11/1988, registro particolare n°8121, registro generale n°13347] dalla società a spa con sede in ta ()

5)

alla società pa con sede in ta () codice fiscale erano pervenuti per Atto di compravendita ai rogiti del notaio di in data 03 ottobre 1953, repertorio n°6317, registrato ivi il 22 ottobre 1953 al n°3937 volume n°56.

Vi è continuità delle trascrizioni nel ventennio Ipotecario

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI AGG. 28.12.2020

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LIVORNO aggiornate al 14.07.2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

ISCRIZIONI CONTRO

- Iscrizione contro del 24/09/2007, registro particolare n°6289, registro generale n°20677

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito, atto notarile pubblico rogato dal notaio _____ to di _____ in data 19/09/2007 numero di repertorio 28447/14183

Capitale € 1.200.000,00 Spese € 1.200.000,00 Totale € 2.400.000,00

A favore : C _____

Contro : _____ con sede in _____

Immobili su cui grava l'ipoteca : terreni ubicati in Comune di Casciana Terme Lari (PI), frazione Casciana Alta, identificati al Catasto Terreni di detto comune nel foglio 49 dalle particelle n°124-526 .
grava anche su altri beni in altro comune



Trascrizione contro del 28/02/2017, registro particolare 1917, registro generale 2941

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale : Tribunale di Pisa

A favore _____

Contro _____ sede in C _____

Immobili oggetto : terreni ubicati in Comune di Casciana Terme Lari (PI), identificati al Catasto Terreni di detto comune nel foglio 49 dalle particelle n°124-526

TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

Sentenza dichiarativa di fallimento trascrizione del 04.09.2017 registro particolare 9279, registro generale 13916

Pubblico ufficiale: Tribunale di Pistoia



NORMATIVA URBANISTICA

Piano Strutturale

Il Comune di Casciana Terme Lari disponeva dei Piani Strutturali (e dei Regolamenti Urbanistici) dei singoli precedenti Comuni di Casciana Terme e Lari redatti ai sensi delle L.R.T. 5/95 e L.R.T. 1/2005, con i quali gestiva il territorio comunale unificato. Nell'anno 2013 fu redatto un documento di avvio del procedimento e Rapporto Preliminare V.A.S. del Piano Strutturale del nuovo Comune di Casciana Terme Lari, approvato dai singoli Consigli Comunali prima del loro scioglimento in data 19/12/2013 con Delibera C.C. n.69 per il Comune di Lari e in data 17/12/2013 è con C.C. n.67 per il Comune di Casciana Terme.

Inoltre con Deliberazione n. 86 del 29/09/2017 la Giunta dell'Unione Valdera ha dato avvio al procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale.

Con delibera del C.C. n. 20 del 27.03.2019 è stata approvata la Variante al Piano Strutturale con pubblicazione sul BURT n. 26 del 26.06.2019, dichiarata conforme al PIT/PPR in sede di conferenza paesaggistica (prot. 0011392 del 17.06.2019) ed efficace decorsi trenta giorni dalla pubblicazione su B.U.R.T..

Con la variante al Piano Strutturale è stata ridefinita la pericolosità idraulica dell'intero territorio comunale.

Nel caso particolare, in sede di adozione del Piano, nella Tavola QC 03 i.2 la zona più prossima alla via del Commercio è classificata con pericolosità idraulica media I2 (ai sensi del D.P.G.R. 25.10.2011 n. 53/R) oltre ad una ristretta zona a pericolosità idraulica I3 (molto elevata) in prossimità della via provinciale ma estesa per pochi metri, probabilmente corrispondente all' avvallamento costituito dal fosso di guardia a difesa del corpo stradale. La rimanente parte del terreno è invece a pericolosità bassa (I1) .

Successivamente, in sede di approvazione del Piano Strutturale -accogliendo le nuove classificazioni contenute nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, approvato con D.P.C.M. del 26.10.2016 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 30.02.2017- fu rivista la classificazione di pericolosità idraulica e l'area in esame fu riclassificata con Pericolosità P1 (pericolosità bassa, alluvioni rare e di estrema intensità), come risulta dalla Tavola QC 03t (rev. Settembre 2018) allegata alla delibera di approvazione del P.S..

Si ricorda che il Piano Strutturale Comunale contiene anche le misure di salvaguardia efficaci dal momento della pubblicazione dell'avviso di adozione dell'atto fino al momento della pubblicazione dell'avviso di approvazione e comunque per un periodo non superiore a tre anni in forza dell'articolo unico 92 comma 6 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii.

Nel Piano Strutturale (vedasi l'elaborato PG 02 e PG 03) i terreni in esame ricadono ancora all'interno del territorio urbanizzato e nella fattispecie all'interno del "Territorio urbanizzato di Casciana Alta", identificato con l'identificativo TUC 4 in quanto ubicato -insieme ad altri territori nel Sistema Territoriale della Collina al centro e a sud del territorio comunale che connotano il Sub-sistema Urbano della Collina (C).

L'inserimento dell'area all'interno del Territorio Urbanizzato, non esclude la conferma delle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico per quest'area, per la cui conferma occorre però attendere l'adozione del Piano Operativo.

Pericolosità idraulica

1) Nella cartografia del Piano Strutturale nella tavola QC 03 i.2 (Indagini geologiche ai sensi del DPGR 25/10/11 n°53/R l'area era classificata per porzione nella classe I.1 (pericolosità idraulica bassa), per porzione nella classe I.2 (pericolosità idraulica media) ed in piccolissima parte (forse -la cartografia non consente una sovrapposizione esatta con le mappe catastali- coincidente con il fosso di guardia lato strada a valle della proprietà) in classe I.4 (pericolosità idraulica molto elevata)

2) Nella cartografia del nuovo Piano Strutturale (tavola QC 03 t – mappa della pericolosità idraulica), elaborato grafico revisionato in data Settembre 2018 l'area è stata classificata per porzione in zona I (pericolosità bassa).

3) Nella cartografia del PGRA (piano di gestione rischio alluvioni – Autorità di Bacino del Fiume Arno) nella mappa della pericolosità da alluvione l'area ricade per porzione in zona P1 (pericolosità bassa)

Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.)

Vincolo idrogeologico e aree boscate e vincoli paesaggistici.

Dall'esame della cartografia del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico l'intera proprietà della E non è ricompresa fra quelle oggetto dei vincoli idrogeologico e di area boscata, né da vincoli paesaggistici

Vincolo cimiteriale

Parte della porzione individuata con destinazione a verde è interessata dal vincolo "G1- Aree di rispetto cimiteriale" (Regolamento Urbanistico vigente)

Parte della TU_t51 è interessata dal vincolo di rispetto cimiteriale per quanto non esplicitamente segnalato nella Scheda Norma.

Regolamento Urbanistico

Nelle more della approvazione del Piano Operativo adottato è ancora vigente la Variante parziale al Regolamento Urbanistico approvato dal Comune di Lari con Delibera del C.C. n. 54 del 08.11.2013, che raccoglie anche le previsioni del Comune di Casciana Terme e in particolare la zona in cui ricadono i terreni in esame.

La zona, rappresentata nella Tavola 4i del Regolamento Urbanistico "Zone Omogenee Casciana Alta", ricade fra le Zone C e in particolare nella Unità Territoriale Organica Elementare denominata Casciana Alta, comparto 4, come disciplinata all'art. 21.1.3 ("Zone C: aree di espansione a prevalente carattere residenziale") del vigente Regolamento Urbanistico e nel dettaglio all'art. 23b) "U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Casciana Alta".

L'estratto cartografico e le norme specifiche sono riportate negli allegati alla presente relazione ai quali si rimanda per una lettura più completa; si descrivono di seguito le parti più significative delle Norme di Attuazione del R.U. vigente.

I terreni di proprietà della sono, per tutta la loro estensione, entro i perimetri di un comparto identificato con il numero "4", area di espansione a prevalente carattere residenziale, soggetta a Piano di Lottizzazione. Come desumibile dalla scheda a pag. 201 delle N.T.A. ha una superficie territoriale di mq 18.225, di cui: superficie fondiaria di mq 9.325 oltre a superficie a verde di mq 6.556 e parcheggi per mq 1.580, oltre a superficie a strade di mq 764.

Parte della porzione individuata con destinazione a verde è interessata dal vincolo "G1- Aree di rispetto cimiteriale".

Nel comparto 4 è prevista una Superficie Lorda Massima (S.U.L. Max), come definita al punto 5.10 delle NTA) realizzabile su la Superficie Territoriale (S.U.L./S.T.) pari al 14% e una Rapporto di Coperta (RC, come definita al punto 5.8 delle NTA) espresso in percentuale SC/SF pari al 25% ed un'altezza massima pari a due piani fuori terra, come definiti al punto 5.17 delle NTA " Altezza degli edifici".

Dalla applicazione degli indici di utilizzazione nell'intero comparto 4 sono edificabili circa mq 2.550 e una superficie coperta massima di circa mq 2.330.

I terreni di proprietà rappresentano circa il 78,38% della superficie dell'intero comparto 4 e conseguentemente ad essi è riconducibile analoga proporzione della potenzialità edificatoria utile ai fini della valutazione commerciale.

In data 11.06.2009 (prot. 0010332) la B..... l. -a firma del suo legale rappresentante)- presentò una richiesta di parere preventivo avente ad oggetto la possibilità di attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico del Comparto n°4 dell'UTOE di Casciana Alta tramite Stralcio Funzionale, limitato ai terreni della proprietà

In data 15.07.2009 prot. 0013252 il Comune di Lari comunicò che poteva essere presentata direttamente la proposta di piano attuativo, non essendo soggetto alla valutazione della commissione edilizia comunale.

A seguito della risposta positiva alla richiesta di parere preventivo la predispose il progetto di Piano di Lottizzazione Residenziale relativo al Primo Stralcio Funzionale del

Comparto 4 – Zona C –U.T.O.E. Casciana Alta - riferito alla intera e sola sua proprietà la cui superficie venne dichiarata pari a mq 14.495,39 (contro i mq 14.285 quali risultano dai certificati catastali) - e presentò la richiesta di approvazione che fu protocollata al n. 0002063 e rubricata con il n. 2010/3 di pratica edilizia.

A seguito del primo esame del progetto, in data 08.10.2010 (prot. 0018579) il Servizio Tecnico del Comune di Lari richiese una serie di integrazioni .

Per la mancata presentazione degli elaborati integrativi richiesti, la pratica è stata definitivamente archiviata, come da comunicazione notificata via pec alla _____ in data 08.06.2017 prot. 8694/2017 a firma del Responsabile del Servizio.

Piano Operativo

Con Delibera n. 20 del 14.05.2021 il Consiglio Comunale di Casciana Terme Lari ha adottato il Piano Operativo.

Al sensi dell'art.19 della L.R.T. n. 65/2014, l'avviso di adozione e avvio delle consultazioni ai sensi dell'art.25 L.R. 10/2010 è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 21 del 26.05.2021. Il tempo utile per osservazioni risulta pertanto definito entro il 25.07.2021.

Previsioni del Piano Operativo

Il Piano operativo adottato ha confermato la edificabilità dei terreni di proprietà della Immobiliare Badino s.r.l.u. che risultano inseriti in due distinte, ma fra loro contigue, Aree di Trasformazione: una denominata TU_t51 e l'altra TU_t52.

Gli interventi su ciascuna delle due aree sono condizionati alla approvazione di un Piano Attuativo Convenzionato (P.A.C.) di cui all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O..

Le previsioni per le due aree di trasformazione sono dettagliate nel documento "**D.T.02b2 - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato – U.T.O.E.2**" parte del Piano Operativo adottato.

I contenuti significativi di tale documento sono di seguito richiamati, per le parti di maggior utilità pratica, rimandando per la completa lettura agli allegati di questa relazione ed all'intero documento del piano operativo, consultabile alla pagina web <https://www.cascianatermelari.gov.it/il-cittadino/edilizia-privata---urbanistica/piano-operativo/3614>

Area di Trasformazione denominata TU_t 51

Dalla scheda norma di cui al documento **D.T.02b2 - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato – U.T.O.E.2**, si ricava che l' Area di trasformazione TU_t51 è caratterizzata dal seguente dimensionamento:

" S.T.: 9.349 mq (*Superficie Territoriale*)

S.F.: 3.979 mq (*Superficie Fondiaria*)

D.T. (*Dotazioni Territoriali*): 5.370 mq di cui:

- 2.040 mq per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- 2.265 mq per la realizzazione di verde urbano pubblico;
- 1.065 mq per la realizzazione della viabilità

I.T.: 0,11 mq/mq (*Indice Territoriale*)

S.E. (*Superficie Edificabile*)*: 995 mq [* Il valore della S.E. prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT]

I.C.: 20%

Hmax: 2. NP "



L'area di trasformazione TU_t51 è compresa interamente all'interno della particella 124 della cui superficie si estende oltre i confini della **Area di Trasformazione denominata TU_t 51**; il valore dell'area edificabile è quindi a questa attribuibile interamente.

Area di Trasformazione denominata TU_t 52

Dalla scheda norma di cui al documento **D.T.02b2 - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato - U.T.O.E.2**, si ricava che l' Area di trasformazione TU_t52 è caratterizzata dal seguente dimensionamento:

" S.T.: 7.633 mq (*Superficie Territoriale*)

S.F.: 3.562 mq (*Superficie Fondiaria*)

D.T. (*Dotazioni Territoriali*): 4.071 mq di cui:

- 636 mq per la realizzazione di verde da arredo;
- 1176 mq per la realizzazione di verde urbano pubblico;
- 470 mq per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- 1.789 per la realizzazione della viabilità

I.T.: 0,12 mq/mq (*Indice Territoriale*)

S.E. (*Superficie Edificabile*)*: 891 mq [* Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT]

I.C.: 20%

Hmax: 2. NP "



L'area di trasformazione TU_t52 interessa la particella 526 (di superficie catastale mq 1.565) e parte della particella 124 (per la superficie di circa mq 3.390) -entrambe dellau. - e per la parte restante altre proprietà.

La superficie dei terreni della l.u. risulta pertanto di mq 4.955 , pari a circa il 65% della Superficie Territoriale dell'area di trasformazione dichiarata nella scheda norma; il valore dei terreni della risulta pertanto pari al 65% del valore dell' intera area di trasformazione TU_t52.

CONFRONTO FRA REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE E PIANO OPERATIVO ADOTTATO. Regolamento Urbanistico vigente.

I terreni ricadono in area di espansione, comprendente anche altre proprietà oltre quelle della l , attuabile tramite un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata. La u. aveva presentato al Comune di Lari un Piano di Lottizzazione riferito alla intera e sola area di sua proprietà, dopo averlo sottoposto a richiesta di Parere Preventivo ed aver ottenuto il parere favorevole da parte del Comune. Il Piano di Lottizzazione era già in fase avanzata di esame da parte del Comune di Lari e prossimo alla definitiva approvazione, come dettagliatamente descritto in perizia.



Dal Piano di Lottizzazione presentato, (procedura edilizia archiviata per mancata presentazione nei termini delle integrazioni richieste dal Comune) si ricava il seguente dimensionamento:

Superficie Utile (S.U.) realizzabile \approx 2.029 mq.

Dotazioni Territoriali (D.T.) valutate sulla base del Piano di Lottizzazione presentato dalla società
.u. Strade: \approx mq 765

Parcheggi Pubblici: \approx mq 1.158

Verde pubblico: \approx mq 6.556

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piano Operativo adottato del Comune di Casciana Terme Lari

Con applicazione dei parametri sopra riportati nelle schede norma di ricava il seguente dimensionamento complessivo riferito alla proprietà l

TU_t 51

Proprietà dell'area di trasformazione pari al 100% della superficie territoriale (una piccola porzione di circa mq 124 non è compresa all'interno dell'area di trasformazione).

S.E. (Superficie Edificabile): 995 mq

- 2.040 mq per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- 2.265 mq per la realizzazione di verde urbano pubblico;
- 1.065 mq per la realizzazione della viabilità

TU_t 52

Proprietà dell'area di trasformazione pari al 65% della superficie territoriale

S.E. (Superficie Edificabile): complessiva mq 891 e quota della proprietà

$891 \times 0,65 \approx$ mq 579

- 636 mq per la realizzazione di verde da arredo;
- 1.176 mq per la realizzazione di verde urbano pubblico;
- 470 mq per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- 1.789 per la realizzazione della viabilità

Da cui :

S.E. totale delle due aree di trasformazione: mq 1.886

S.E. delle due aree di trasformazione per la quota o : mq 1.574

La S.E. per la quota , u. ha subito quindi un decremento di mq 455 \approx 22.4%, con conseguente minor valorizzazione.

DOTAZIONI TERRITORIALI (D.T.)

Regolamento Urbanistico vigente / Piano di lottizzazione

Dotazioni Territoriali (D.T.) valutate sulla base del Piano di Lottizzazione presentato dalla società . (procedura edilizia archiviata per mancata presentazione nei termini delle integrazioni richieste dal Comune)

Strade: \approx mq 765

Parcheggi Pubblici: \approx mq 1.158

Verde pubblico: \approx mq 6.556

Ai fini della comparazione fra le previsioni del R.U. vigente e quelle successivamente sviluppate ai fini della stima, si dà conto della stima del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel regolamento urbanistico vigente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGOLARITÀ EDILIZIA E ATTESTAZIONE DI AGIBILITÀ CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

Non pertinente



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

I beni NON sono stati inseriti in un contesto condominiale.



STIMA VALORE COMMERCIALE

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

METODO DI STIMA

STIMA DEL PROBABILE VALORE DEL TERRENO EDIFICABILE IN BASE ALLA EDIFICABILITÀ RISULTANTE NEL PIANO OPERATIVO ADOTTATO

Per la stima del più probabile valore di mercato dei terreni sono state fatte indagini per accertare la presenza di atti di compravendita di terreni, di analoghe caratteristiche edificatorie collocati in aree di pari appetibilità commerciale, al fine della applicazione del metodo di stima con approccio alla comparazione di mercato (MCA) che è quello più comunemente usato nella pratica professionale per la valutazione dei beni immobili offerti a garanzia, ma non sono stati rinvenuti comparabili in grado di orientare la valutazione.

Non sono inoltre disponibili comparabili diretti, anche nel panorama delle offerte pubblicizzate dalle agenzie immobiliari, di terreni edificabili che richiedono, come in questo caso, la preventiva approvazione di un Piano di Lottizzazione o Piano Unitario Convenzionato.

Viene pertanto seguito un approccio orientato ai costi di produzione (CA), una volta definito il probabile valore finale dei beni, assumendo che il valore dell'area edificabile, la cui edificabilità dipende dallo sviluppo di un insieme sistematico di prestazioni professionali e procedimenti autorizzativi e dalla realizzazione di opere che portano alla trasformazione della qualificazione iniziale di terreno produttivo ai fini agricoli in aree a destinazione pubblica e privata, sia legato alla potenzialità di trasformazione edilizia che si genera attraverso quell'insieme sistematico di prestazioni professionali ed opere, risultando poco rilevante la superficie complessiva dell'area quale risulta all'attualità dalle visure catastali o dal rilievo dello stato attuale.

Il valore dell'area edificabile viene definito dal costo massimo del terreno urbanizzato, sostenibile nell'ambito di un progetto imprenditoriale finalizzato alla produzione dell'opera edile, quale frazione del prezzo finale di vendita del bene finito e nel caso in esame di appartamenti/villetta di nuova edificazione e normale qualità commerciale, una volta definito il prezzo ordinario di vendita del prodotto finito, sulla base delle caratteristiche del mercato nel periodo di ultimazione del bene e nella zona in cui è collocato. E' evidente che la principale componente di costo per la produzione dell'opera edile che può adeguare la propria quotazione (valore) alla diminuzione delle quotazioni commerciali immobiliari, è quella del terreno edificabile, qualora debba essere necessariamente messo in vendita.

Si è indagato il valore presunto degli immobili residenziali posti in vendita nella zona e le indagini hanno dato i risultati che di seguito si descrivono.

Da indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, servizio consultazione dei valori immobiliari dichiarati, risulta che nel periodo gennaio 2019-dicembre 2020 (più ampio periodo consultabile) risulta un numero di atti di compravendita riferiti ad unità residenziali inferiore a cinque e quindi non disponibile alla consultazione; dal dato si evince che il mercato è praticamente privo di scambi commerciali.

Da indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stato trovato un solo atto di compravendita riguardante una villetta confinante con l'area in esame (atto Notaio del 11.12.2014 rep. 26596/15032 in allegati al capitolo beni comparabili), ma per l'importo dichiarato in atto a fronte del bene venduto e per essere il solo bene compravenduto in zona, non appare utilizzabile per la comparazione.

Da indagini condotte sui portali che pubblicizzano gli immobili offerti in vendita non si rilevano immobili di nuova costruzione utili ai fini di una valutazione; dai prezzi unitari offerti per la zona prossima a Lari per costruzioni usate e tipologia assimilabile a quella realizzabile nei terreni in esame, si deducono valori di mercato probabili per nuove costruzioni di circa 2000,00 € x mq, con limitati casi di superamento di questa soglia.

Da indagini presso tecnici che operano in zona nel settore immobiliare, è emerso che l'edilizia residenziale nell'area specifica - un tempo di buona appetibilità commerciale - ha subito un deprezzamento a seguito di alcuni interventi di edilizia pubblica, che hanno modificato l'orientamento del mercato immobiliare ed inoltre che il valore di mercato del nuovo con buone caratteristiche costruttive e buona dotazione di pertinenze può comunque scontare un prezzo nell'intorno sopra dichiarato.

E' stato inoltre riscontrato, come dato storico aggiornato alla realtà commerciale attuale, che il costo del terreno già urbanizzato per la produzione dell'edilizia residenziale, si attesta intorno ai 250,00-275,00 € x mq di Superficie commerciale convenzionale di vendita, con lievi variazioni a seconda della qualità dei luoghi e del prodotto. L'incidenza del costo del terreno si assume pari a circa 260,00 €xmq appare congruente con i prezzi rilevati in offerte, come sopra descritti, compiendo verifica con il metodo a "valore di trasformazione", che in via pratica e semplificativa può essere basato sui costi di costruzione (stimati in circa 1.350€xmq), gli oneri accessori diretti e indiretti e gli utili del promotore e la stima del valore di mercato dei beni edificati.

Sulla base di questi valori unitari riscontrati con indagini di mercato, il valore dei terreni della u., in dipendenza della superficie edificabile a questa attribuibile, risulterebbe pari a € 260,00 x 1574 = € 409.240,00 che si arrotonda a € 410.000,00

STIMA DEL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

L'intervento edilizio è attuabile previa approvazione di un P.U.C., e del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Per la stima del costo delle opere di urbanizzazione si assume a riferimento la quantificazione -in termini di superficie - delle opere da realizzare nelle due aree di trasformazione TU_t51 e TU_t52 quali risultano dalle Schede Norma allegate al P.O., e per la quota afferente alla proprietà

La stima dei costi viene effettuata in forma sintetica con riferimento a costi parametrici reperiti nella letteratura tecnica, che si ritengono inclusivi degli oneri per prestazioni professionali.

TU_t51						
	mq	quota Badino	mq quota Badino	€xmq	Totale €	Totale €
superfici opere stradali comprensive di sottoservizi per fognature e reti e allacci	1.065,00	1,00	1.065,00	100,00	106.500,00	
superfici aree a parcheggio comprensive di sottoservizi	2.040,00	1,00	2.040,00	60,00	122.400,00	
superficie verde elementare	2.265,00	1,00	2.265,00	25,00	56.625,00	
totale costi oo.uu.					285.525,00	285.525,00

TU_t52						
	mq	quota Badino	mq quota Badino	€xmq	Totale €	Totale €
superfici opere stradali comprensive di sottoservizi per fognature e reti e allacci	1.789,00	0,65	1.162,85	100,00	116.285,00	
superfici aree a parcheggio comprensive di sottoservizi	470,00	0,65	305,50	60,00	18.330,00	
superficie verde elementare	636,00	0,65	413,40	25,00	10.335,00	
superficie verde elementare	1.176,00	0,65	764,40	25,00	19.110,00	
totale costi oo.uu.					164.060,00	164.060,00

Totale costi oo.uu. TU_t51 e TU_t52	449.585,00
--	-------------------

Il costo complessivo delle opere di urbanizzazione, per le aree di proprietà della
, si stima quindi a cifra tonda € 450.000,00

STIMA DEL TERRENO URBANIZZATO

considerando che in dipendenza della esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione potranno essere scomputati dal lottizzante gli oneri di concessione per la parte riferita agli oneri di urbanizzazione e che questi si stimano in circa € 127,00 x mq di Superficie Edificabile e

complessivamente quindi in € 127,00 x 1574,00 = € 199.898,00 che ai fini di questa stima si portano in deduzione dal costo delle opere di urbanizzazione per valutare l'effettiva incidenza dei costi di urbanizzazione dell'area; da cui:

€ (450.000,00 - 199.898,00) = € 250.102,00 che si arrotonda a € 250.000,00 che viene assunto come costo convenzionale delle opere di urbanizzazione

Per cui il valore del terreno edificabile può essere determinato, sottraendo al valore dell'area edificabile urbanizzata, come sopra definite [sulla base di questi valori unitari riscontrati con indagini di mercato, il valore dei terreni della _____ in dipendenza della superficie edificabile a questa attribuibile, risulterebbe pari a € 260,00 x 1574 = € 409.240,00 che si arrotonda a € 410.000,00] il costo effettivo delle opere di urbanizzazione, considerando gli scomputi:

€ (410.000,00 - 250.000,00) = € 160.000,00 che si assume quale probabile valore commerciale dell'area da urbanizzare.

Si ritiene che nella progettazione dei Piani Unitari Convenzionati, possa essere trovata migliore soluzione all'impianto viario ipotizzato nelle Schede Norma, con conseguente riduzione dei costi delle opere stradali necessarie ai fini dell'urbanizzazione, ma di questi probabili minori costi la stima non tiene però conto se non per eventuali arrotondamenti operati, ritenendoli eventualmente compensativi di imprevisti e altri costi non valutabili in questa fase.

Rapportando il valore stimato alla superficie di mq 14.285 quale risulta dalla visura catastale, si ricava un valore medio stimato riferito alla superficie catastale della proprietà

: $\frac{€ 160.000,00}{14.285} \approx € 11,20$ per mq. **Il probabile valore dell'area edificabile è pertanto praticamente assimilabile al valore agricolo del terreno.**

Nella definizione della stima si è tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto; dello stato di occupazione; dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nella fase della procedura e dello stato di conservazione del bene.

Per quanto attiene allo stato di occupazione, ai fini della stima, il bene è stato considerato libero.

Detrazioni ed apprezzamenti

Benché esista una vecchia pratica edilizia per la domanda di Piano Attuativo presentata dalla _____ il parere preventivo già espresso dal Comune di Lari si ritiene che il Piano Attuativo non possa oramai rappresentare un valore aggiunto, per la sopraggiunta adozione del nuovo Piano Operativo.

Non si ritiene in questo caso di applicare detrazioni ritenendo il prezzo stimato già di stimolo alla partecipazione.

Il valore stimato è riferito all'intera proprietà della _____ u., benché i terreni siano ora ricompresi in due diverse, benché contigue, aree di trasformazione

VALORE DI MERCATO E PREZZO D'ASTA

Per quanto sopra esposto, **sulla base delle previsioni del nuovo Piano Operativo adottato** il valore di mercato e prezzo d'asta per l'intero (1000/1000) viene stimato in **€ 160.000,00 (centosessantamila e zero centesimi).**

*** **

Con la presente relazione e la documentazione allegata, il sottoscritto ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e ulteriori aggiornamenti.

Pistoia, li 14.07.2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'esperto estimatore

ALLEGATI

B.1)

foto aeree ed estratto cartografico da C.T.R.

B.2)

documentazione fotografica referenziata su estratto C.T.R.

B.3)

Estratti da cartografia di Regolamento Urbanistico, Norme Tecniche di Attuazione

(art.21.1.3 e art. 23.b)

Estratti dal Piano Strutturale :

Estratto tavola PG 02, Estratto tavola Vincoli QC 02b, Estratto mappa pericolosità idraulica QC 03 t,

Estratto norme tecniche di attuazione

Estratti dal Piano Operativo adottato :

Estratto tavola QP 02h (cartografia e legenda); Estratto norme tecniche di attuazione

Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato UTOE 2

Estratto tavola QC 05b (vincoli di natura paesaggistica, desunti dal P.I.T./P.P.R., ed ambientale)

Estratto tavola QC 06b (vincoli di natura infrastrutturale, tecnologica ed impiantistica)

Sovrapposizione mappa catastale e vincolo cimiteriale

Sovrapposizione mappa catastale e P.O.C.

Pericolosità da alluvione (P.G.R.A.)

Risposta del 15.07.2009 prot. 0013252 a domanda di parere preventivo (pratica 2009/33)

Richiesta di approvazione P.d.L. del 28.01.2010 prot. 2063

Richiesta di documentazione integrativa del 08.10.2010 prot. 18579

Comunicazione di archiviazione pratica del 08.06.2017 prot. 8694/2017

B.4)

Agenzia delle Entrate – Dir. Prov.le di Pisa -Servizi catastali

- estratto di mappa

- visure storiche per immobile

B.5)

Titoli di provenienza

Atto Notaio n°p. 28446 del 19.09.2007

B.6)

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno : note di trascrizione ed iscrizioni (agg.: 28/12/2020)

B.7)

Prezzi di immobili in vendita pubblicizzati sul WEB o in Agenzia Immobiliare, Valori OMI,

Atto di compravendita notaio Valerio Varrati Repertorio n°26596 Raccolta n°15032

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto B

Terreno edificabile nel Comune di Casciana Terme Lari, frazione di Casciana Alta, ubicato a sud del centro abitato di Casciana Alta, accessibile dalla strada Provinciale del Commercio e da Via Nazario Sauro, della superficie catastale di mq 14.285.

Descrizione dei beni

Il terreno si trova nelle immediate vicinanze del centro abitato di Casciana Alta facilmente accessibile dalla via Provinciale del Commercio e dalla Via Nazario Sauro con giacitura prevalentemente pianeggiante e di forma irregolare. I terreni sono in parte confinanti con un'altra zona a destinazione residenziale già oggetto di un piano attuativo e di successiva edificazione.

Il terreno ha una superficie di circa mq 14.285 ed è interamente ricadente nel comparto di espansione a carattere residenziale Zone C, nella Unità Territoriale Organica Elementare denominata Casciana Alta, comparto 4, come disciplinata all'art. 21.1.3 del vigente Regolamento Urbanistico. Il bene è libero.

Identificazione Catastale

I beni risultano intestati a _____ L. con sede in _____ P.A.C.F.: _____ 14 e sono così rappresentati all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali nel Comune di Casciana Terme Lari sezione di Lari
Catasto Terreni:

Foglio 49 particella 124 seminativo arborato di classe 1, superficie mq. 12720, reddito dominicale € 93,28 e reddito agrario € 42,70 [La particella 124 (mq. 12720) deriva dalla particella originaria 124 (mq. 13800) per frazionamento del 25/10/1979 in atti dal 24/01/1986 n°4583 e frazionamento in atti dal 07/02/1989 n° 17.2/1987].

Foglio 49 particella 526 seminativo arborato di classe 1, superficie mq. 1565, reddito dominicale € 11,48 e reddito agrario € 5,25 [La particella 526 (mq. 1565) deriva dalla particella 122 per frazionamento in atti dal 08/02/1989 n°28.1/1987].

Confini.

Via del Commercio a sud, Via Nazario Sauro a est, particella 122 (soc. nome collettivo _____ di _____ e C.); a ovest ed a nord: particella 498 (_____ ti/, _____ ti), p.448 (_____ e/ _____ o), pp. 553, 510, 609(_____ i), p.607 salvo se altri

Pianificazione e governo del territorio: destinazione urbanistica. Potenzialità edificatoria

Piano Strutturale

Con delibera del C.C. n. 20 del 27.03.2019 è stata approvata la Variante al Piano Strutturale con pubblicazione sul BURT n. 26 del 26.06.2019, dichiarata conforme al PIT/PPR in sede di conferenza paesaggistica (prot. 0011392 del 17.06.2019) ed efficace decorsi trenta giorni dalla pubblicazione su B.U.R.T..

In sede di approvazione del Piano Strutturale -accogliendo le nuove classificazioni contenute nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, approvato con D.P.C.M. del 26.10.2016 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 30.02.2017- fu rivista la classificazione di pericolosità idraulica e l'area in esame fu riclassificata con Pericolosità P1 (pericolosità bassa, alluvioni rare e di estrema intensità), come risulta dalla Tavola QC 03t (rev. Settembre 2018) allegata alla delibera di approvazione del P.S..

Nel Piano Strutturale (vedasi l'elaborato PG 02 e PG 03) i terreni in esame ricadono ancora all'interno del territorio urbanizzato e nella fattispecie all'interno del "Territorio urbanizzato di Casciana Alta", identificato con l'identificativo TUC 4 in quanto ubicato -insieme ad altri territori nel Sistema

Territoriale della Collina al centro e a sud del territorio comunale che connotano il Sub-sistema Urbano della Collina (C).

L'inserimento dell'area all'interno del Territorio Urbanizzato, non esclude la conferma delle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico per quest'area, per la cui conferma occorre però attendere l'adozione del Piano Operativo.

Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) - Vincolo idrogeologico e aree boscate e vincoli paesaggistici. L'area non è ricompresa fra quelle oggetto dei vincoli idrogeologico e di area boscata, né da vincoli paesaggistici

Vincolo cimiteriale

Parte dei terreni (porzione individuata con destinazione a verde nel vigente R.U.) è interessata dal vincolo "G1- Aree di rispetto cimiteriale".

Regolamento Urbanistico

Nelle more della adozione del P.O. è ancora vigente la Variante parziale al Regolamento Urbanistico approvato dal Comune di Lari con Delibera del C.C. n. 54 del 08.11.2013, che raccoglie anche le previsioni del Comune di Casciana Terme e in particolare la zona in cui ricadono i terreni in esame.

La zona, rappresentata nella Tavola 4i del Regolamento Urbanistico "Zone Omogenee Casciana Alta", ricade fra le Zone C e in particolare nella Unità Territoriale Organica Elementare denominata Casciana Alta, comparto 4, come disciplinata all'art. 21.1.3 ("Zone C: aree di espansione a prevalente carattere residenziale") del vigente Regolamento Urbanistico e nel dettaglio all'art. 23b) "U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Casciana Alta".

L'estratto cartografico e le norme specifiche sono riportate negli allegati alla presente relazione ai quali si rimanda per una lettura più completa; si descrivono di seguito le parti più significative delle Norme di Attuazione del R.U. vigente.

I terreni di proprietà sono, per tutta la loro estensione, entro i perimetri di un comparto identificato con il numero "4", area di espansione a prevalente carattere residenziale, soggetta a Piano di Lottizzazione. Come desumibile dalla scheda a pag. 201 delle N.T.A. ha una superficie territoriale di mq 18.225, di cui: superficie fondiaria di mq 9.325 oltre a superficie a verde di mq 6.556 e parcheggi per mq 1.580, oltre a superficie a strade di mq 764.

Parte della porzione individuata con destinazione a verde è interessata dal vincolo "G1- Aree di rispetto cimiteriale".

Nel comparto 4 è prevista una Superficie Lorda Massima (S.U.L. Max), come definita al punto 5.10 delle NTA) realizzabile su la Superficie Territoriale (S.U.L./S.T.) pari al 14% e una Rapporto di Coperta (RC, come definita al punto 5.8 delle NTA) espresso in percentuale SC/SF pari al 25% ed un'altezza massima pari a due piani fuori terra, come definiti al punto 5.17 delle NTA " Altezza degli edifici".

Dalla applicazione degli indici di utilizzazione nell'intero comparto 4 sono edificabili circa mq 2.550 e una superficie coperta massima di circa mq 2.330.

I terreni di proprietà appresentano circa il 78,38% della superficie dell'intero comparto 4 e conseguentemente ad essi è riconducibile analoga proporzione della potenzialità edificatoria utile ai fini della valutazione commerciale.

In data 11.06.2009 (prot. 0010332) -a firma del suo legale rappresentante
- presentò una richiesta di parere preventivo avente ad oggetto la possibilità di

attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico del Comparto n°4 dell'UTOE di Casciana Alta tramite Stralcio Funzionale, limitato ai terreni della proprietà I

In data 15.07.2009 prot. 0013252 il Comune di Lari comunicò che poteva essere presentata direttamente la proposta di piano attuativo, non essendo soggetto alla valutazione della commissione edilizia comunale.

A seguito della risposta positiva alla richiesta di parere preventivo la predispose il progetto di Piano di Lottizzazione Residenziale relativo al Primo Stralcio Funzionale del Comparto 4 - Zona C -U.T.O.E. Casciana Alta - riferito alla intera e sola sua proprietà la cui superficie venne dichiarata pari a mq 14.495,39 (contro i mq 14.285 quali risultano dai certificati catastali) - e

presentò la richiesta di approvazione che fu protocollata al n. 0002063 e rubricata con il n. 2010/3 di pratica edilizia.

A seguito del primo esame del progetto, in data 08.10.2010 (prot. 0018579) il Servizio Tecnico del Comune di Lari richiese una serie di integrazioni, ma per la mancata presentazione degli elaborati integrativi richiesti, la pratica è stata definitivamente archiviata.



Piano operativo

Con Delibera n. 20 del 14.05.2021 il Consiglio Comunale di Casciana Terme Lari ha adottato il Piano Operativo.

Ai sensi dell'art.19 della L.R.T. n. 65/2014, l'avviso di adozione e avvio delle consultazioni ai sensi dell'art.25 L.R. 10/2010 è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 21 del 26.05.2021. Il tempo utile per osservazioni risulta pertanto definito entro il 25.07.2021.

Il Piano operativo adottato ha confermato la edificabilità dei terreni di proprietà della ...u. che risultano inseriti in due distinte, ma fra loro contigue, Aree di Trasformazione: una denominata TU_t51 e l'altra TU_t52.

Gli interventi su ciascuna delle due aree sono condizionati alla approvazione di un Piano Attuativo Convenzionato (P.A.C.) di cui all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O..

Le previsioni per le due aree di trasformazione sono dettagliate nel documento "**D.T.02b2 - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato - U.T.O.E.2**" parte del Piano Operativo adottato.

I contenuti significativi di tale documento sono di seguito richiamati, per le parti di maggior utilità pratica, rimandando per la completa lettura agli allegati di questa relazione ed all'intero documento del Piano Operativo, consultabile alla pagina web <https://www.cascianatermelari.gov.it/il-cittadino/edilizia-privata--urbanistica/piano-operativo/3614>

Area di Trasformazione denominata TU_t 51

Dalla scheda norma di cui al documento **D.T.02b2 - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato - U.T.O.E.2**, si ricava che l' Area di trasformazione TU_t51 è caratterizzata dal seguente dimensionamento:

" S.T.: 9.349 mq (*Superficie Territoriale*)

S.F.: 3.979 mq (*Superficie Fondiaria*)

D.T. (*Dotazioni Territoriali*): 5.370 mq di cui:

- 2.040 mq per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- 2.265 mq per la realizzazione di verde urbano pubblico;
- 1.065 mq per la realizzazione della viabilità

I.T.: 0,11 mq/mq (*Indice Territoriale*)

S.E. (*Superficie Edificabile*)*: 995 mq [* Il valore della S.E. prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT]

I.C.: 20%

Hmax: 2. NP "

L'area di trasformazione TU_t51 è compresa interamente all'interno della particella 124 della ...u. la cui superficie si estende oltre i confini della **Area di Trasformazione denominata TU_t 51**; il valore dell'area edificabile è quindi a questa attribuibile interamente.

Area di Trasformazione denominata TU_t 52

Dalla scheda norma di cui al documento **D.T.02b2 - Schede Norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato - U.T.O.E.2**, si ricava che l' Area di trasformazione TU_t52 è caratterizzata dal seguente dimensionamento:

" S.T.: 7.633 mq (*Superficie Territoriale*)

S.F.: 3.562 mq (*Superficie Fondiaria*)

D.T. (*Dotazioni Territoriali*): 4.071 mq di cui:

- 636 mq per la realizzazione di verde da arredo;
- 1176 mq per la realizzazione di verde urbano pubblico;



- 470 mq per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- 1.789 per la realizzazione della viabilità

I.T.: 0,12 mq/mq (*Indice Territoriale*)

S.E. (*Superficie Edificabile*)*: 891 mq [* Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'I.T.]

I.C.: 20%

Hmax: 2. NP "

L'area di trasformazione TU_t52 interessa la particella 526 (di superficie catastale mq 1.565) e parte della particella 124 (per la superficie di circa mq 3.390) -entrambe della s.r.l.u. - e per la parte restante altre proprietà.

La superficie dei terreni della s.r.l.u. risulta pertanto di mq 4.955 , pari a circa il 65% della Superficie Territoriale dell'area di trasformazione dichiarata nella scheda norma; il valore dei terreni della s.r.l.u. risulta pertanto pari al 65% del valore dell' intera area di trasformazione TU_t52.

Vincoli e servitù.

Pericolosità idraulica. I terreni risultano ora classificati dalla Autorità di Bacino del fiume Arno in categoria P1: "pericolosità bassa (alluvioni rare e di estrema intensità)" riferita a pericolosità da alluvione fluviale.

DA VERIFICARE

Servitù .

Sull'area vi è presenza di pozzetti di ispezione e transito di una o più linee fognarie. L'area è da ritenersi gravata da tale servitù.

Sull'area, in fregio alla via Provinciale del Commercio, transita una linea elettrica: l'area è da ritenersi gravata da tale servitù.

Vincolo cimiteriale

Parte dei terreni è interessata dal vincolo di rispetto cimiteriale, sia nel vigente R.U. che nell'adottato P.O.

Valore di mercato e prezzo d'asta.

Nella ipotesi di conferma delle previsioni urbanistiche attuali il valore di mercato e prezzo d'asta per l'intero (1000/1000) viene stimato in € 160.000,00 (centosessantamila e zero centesimi).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 32.2017 - **** OMISSIS ****



LOTTO UNICO

Ubicazione:	Terreno nel Comune di Casciana Terme Lari, frazione di Casciana Alta, ubicato a sud del centro abitato di Casciana Alta, accessibile dalla strada Provinciale del Commercio e da Via Nazario Sauro		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile nel Comune di Casciana Terme Lari, frazione di Casciana Alta, così identificato al Catasto Terreni Comune di Casciana Terme Lari sezione di Lari: Foglio 49 particella 124 seminativo arborato di classe 1 Foglio 49 particella 526 seminativo arborato di classe 1	Superficie commerciale raggugliata	Terreni circa mq 14.285,00
Stato conservativo:	terreno incolto		
Descrizione:	<p>Il terreno si trova nelle immediate vicinanze del centro abitato di Casciana Alta facilmente accessibile dalla via Provinciale del Commercio e dalla Via Nazario Sauro con giacitura prevalentemente pianeggiante e di forma irregolare, come evidenziato negli estratti cartografici allegati.</p> <p>I terreni sono in parte confinanti con un'altra zona a destinazione residenziale, che è stata oggetto di un piano attuativo e di successiva edificazione.</p> <p>Il terreno ha una superficie di circa mq 14.285.</p> <p>Secondo il vigente Regolamento Urbanistico è interamente ricadente nel comparto di espansione a carattere residenziale Zone C, nella Unità Territoriale Organica Elementare denominata Casciana Alta, comparto 4, come disciplinata all'art. 21.1.3. Gli interventi di edificazione previsti nel vigente R.U. sono condizionati alla approvazione di un Piano di Lottizzazione.</p> <p>Secondo il Piano Operativo adottato il 14.05.2021 il terreno è compreso in parte nell'area di trasformazione TU_t51, formata interamente ed esclusivamente da parte della proprietà immobiliare Badino s.r.l. e in parte nell'area di trasformazione TU_t52, formata dalla residua proprietà immobiliare Badino s.r.l. e da altre proprietà.</p> <p>Gli interventi di edificazione previsti nel P.O. sono condizionati alla approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato.</p> <p>Il bene è libero.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è libero		

VERIFICA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI



FORMALITA' DA CANCELLARE



ISCRIZIONI

ISCRIZIONI CONTRO

- Iscrizione contro del 24/09/2007, registro particolare n°6289, registro generale n°20677
Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito, atto notarile pubblico rogato dal notaio f...nze in data 19/09/2007 numero di repertorio 28447/14183
Capitale € 1.200.000,00 Spese € 1.200.000,00 Totale € 2.400.000,00
A favore
Contro : ... con sede in C
Immobili su cui grava l'ipoteca : terreni ubicati in Comune di Casciana Terme Lari (PI), frazione Casciana Alta, identificati al Catasto Terreni di detto comune nel foglio 49 dalle particelle n°124-526 .
grava anche su altri beni in altro comune

TRASCRIZIONI

Trascrizione contro del 28/02/2017, registro particolare 1917, registro generale 2941
Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili
Pubblico ufficiale : Tribunale di Pisa
A favore .
Contro : ... con sede in
Immobili oggetto : terreni ubicati in Comune di Casciana Terme Lari (PI), identificati al Catasto Terreni di detto comune nel foglio 49 dalle particelle n°124-526

TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

Sentenza dichiarativa di fallimento trascrizione del 04.09.2017 registro particolare 9279, registro generale 13916
Pubblico ufficiale: Tribunale di Pistoia

