
TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lo Giudice Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 145/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 145/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 291.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

All'udienza del 20/01/2023, il sottoscritto Ing. Lo Giudice Salvatore, con studio in Via Landi, 7 - 56124 - Pisa (PI), email logiudicesalvatore@yahoo.it, PEC salvatore.logiudice@ingpec.eu, Tel. 050 818074, Fax 050 818074, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Lunga 1 Casciana Alta, piano S2-S1-T-1-2

DESCRIZIONE

Appartamento composto da due piani fuori terra, una soffitta e un locale di sgombero nel seminterrato 1, facente parte di un complesso residenziale di recente costruzione denominato "Il Pereto", lotto 7, composto da cinque unità immobiliari autonome ed indipendenti. Fa parte del bene in pertinenza esclusiva un locale garage posto al seminterrato 2 e precisamente il primo contando da nord verso sud del manufatto posto sul lato sud del complesso, ed un resede esclusivo posto al piano terra. Ad esso si accede dalla via Lunga n.1 oppure dalla via Salgari della frazione di Casciana Alta nel Comune di Casciana Terme Lari. Il bene risulta di proprietà dei Sigg.**** Omissis **** per la quota di proprietà indivisa di 1/2 ciascuno. Nel compendio è compresa la quota di proprietà di 1/5 dei percorsi pedonali e delle scale esterne ed interne che mettono in comunicazione il piano terra con i seminterrati 1 e 2 oltre al piazzale di accesso dalla via Lunga ed al locale impianti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Lunga 1 Casciana Alta, piano S2-S1-T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

Il bene confina a nord con proprietà **** Omissis **** a sud con proprietà **** Omissis **** ad Ovest con proprietà **** Omissis **** salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di sgombero (Ingresso/soggiorno)	44,59 mq	48,47 mq	0,80	38,78 mq	2,70 m	Seminterrato
Ingresso/soggiorno	40,86 mq	46,77 mq	1,00	46,77 mq	2,70 m	terra
Vano scala	7,36 mq	7,56 mq	1,00	7,56 mq	5,40 m	terra
Cucina	21,37 mq	25,05 mq	1,00	25,05 mq	2,70 m	terra
Disimpegno	2,36 mq	2,56 mq	1,00	2,56 mq	2,70 m	terra
Ripostiglio	5,73 mq	7,02 mq	1,00	7,02 mq	2,70 m	terra
Bagno	6,76 mq	9,14 mq	1,00	9,14 mq	2,70 m	terra
Resede	138,24 mq	138,24 mq	0,10	13,82 mq	0,00 m	terra
Loggia	5,71 mq	5,71 mq	0,25	1,43 mq	0,00 m	terra
Camera	17,69 mq	21,05 mq	1,00	21,05 mq	2,70 m	primo
Camera	16,10 mq	19,31 mq	1,00	19,31 mq	2,70 m	primo
Spogliatoio	9,95 mq	12,66 mq	1,00	12,66 mq	2,70 m	primo
Bagno	12,64 mq	15,53 mq	1,00	15,53 mq	2,70 m	primo
Disimpegno	9,28 mq	9,38 mq	1,00	9,38 mq	2,70 m	primo
Terrazza	11,93 mq	11,93 mq	0,25	2,98 mq	0,00 m	primo
Soffitta	47,53 mq	56,47 mq	0,60	33,88 mq	1,90 m	secondo
Terrazza	5,92 mq	5,92 mq	0,25	1,48 mq	0,00 m	secondo
garage	25,00 mq	30,25 mq	0,50	15,13 mq	2,50 m	seminterrato

Totale superficie convenzionale:	283,53 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	283,53 mq	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella determinazione della consistenza del bene non sono state prese in considerazione le superfici che costituiscono l'ampliamento del locale di sgombero S1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	659	8		A2	2	8		681,72 €	S1-T-1-2	
	49	659	3		C6	2	25	31 mq	111,04 €	S2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La pianta del locale di sgombero posto al seminterrato 1 non risulta conforme. Il locale risulta ampliato sia sul lato sud che sul lato nord con l'aggiunta di ulteriori vani adibiti a civile abitazione. Fanno parte del compendio i percorsi pedonali e le scale interne ed esterne che collegano il piano terra con i seminterrati 1 e 2 oltre al piazzale di accesso al complesso dalla via Lunga rappresentati al Catasto Fabbricati alla particella 659 sub 6 quali beni a comune non censibili.

PRECISAZIONI

Si precisa che le parti a comune con le altre unità immobiliari del complesso residenziale, quali percorsi di collegamento esterni ed interni tra i diversi piani, scale di comunicazione tra i seminterrati e il piano terra, tutto il seminterrato 2 dove si trovano i locali garage non risultano completati e sono sempre con struttura allo stato grezzo.

PATTI

Non sono presenti contratti di locazione o di comodato d'uso gratuito.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento ed il locale di sgombero seminterrato 1 si presentano all'interno in ottimo stato conservativo e non richiedono alcun intervento di manutenzione. Il garage nel seminterrato 2 è sempre allo stato grezzo e non è stata posizionata la serranda di ingresso. All'esterno le facciate presentano zone con evidenti segni di deterioramento sia degli intonaci che delle parti in cemento armato. Così pure tutti i percorsi interni ed esterni tra i diversi piani compreso le scale necessitano di interventi manutentivi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PARTI COMUNI

Risultano di proprietà per la quota di 1/5 dei Sigg. **** Omissis **** eseguiti, il piazzale di accesso dalla via Lunga, il locale tecnico e gli impianti posti al seminterrato 2, le scale ed i percorsi di raccordo tra i seminterrati 1 e 2 e tra il seminterrato 1 ed il piano terra e tra il piano terra ed il piano primo. Il tutto è contraddistinto al Catasto Fabbricati al Foglio 49 part 659 sub 6 quale bene a comune non censibile ai subalterni 1-2-3-4-5-7-8-9-10-11 della medesima particella 659.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene gode di servitù attiva di passo pedonale di m. 1,50 dall'ingresso della via Lunga, sul confinante resede della u.i. rappresentata dalla particella 659 sub 7 del foglio 49 (fondo servente), giusto Atto ai rogiti Notaio D'Errico Angelo di Ponsacco del 28/12/2015 rep. 51410 trascritto a Livorno il 30/12/2015 prot. generale 17158 e particolare 11398.

Il bene è gravato altresì di servitù passiva di passo pedonale sul resede di pertinenza esclusiva a favore delle confinanti proprietà rappresentate al foglio di mappa 49 particelle 659 sub 9 e sub 11.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso residenziale è stato costruito con struttura portante in c.a. ordinario e con muro in c.a. a contenimento del terreno posto ad est e a sud-ovest del fabbricato. I muri di tamponamento sono in laterizio intonacato. I solai interpiano e di copertura sono in laterizio armato tranne il solaio del primo orizzontamento realizzato in cls vibrato tipo "Predal", il manto di copertura è in coppi e tegole di laterizio. I pavimenti sono in cotto ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica smaltata. Gli infissi interni ed esterni sono in legno e sono tutti dotati di persiane in legno verniciato. Il resede di pertinenza risulta delimitato con l'esterno da un muretto di cinta ma non è separato dagli altri resedi di pertinenza delle uu.ii. confinanti. L'unità immobiliare è dotata di impianti idrico, fognario, di riscaldamento autonomo ed elettrico funzionanti. Le scale interne sono rivestite con elementi in monocottura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai coniugi eseguiti. Anche il locale di sgombero al piano seminterrato 1 è stato trasformato con destinazione d'uso residenziale e risulta occupato dai proprietari eseguiti.

PROVENIENZE VENTENNALI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1993 al 31/05/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcone Francesco di Pomarance	25/11/1993	27504	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	20/12/1993	13014	8742
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/05/2004 al 28/12/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Errico Angelo di Ponsacco	31/05/2004	21329	4276
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	07/06/2004	10289	5819-5820
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	06/06/2004	1583	
Dal 28/12/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Errico Angelo di Ponsacco	28/12/2015	51410	15583
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	30/12/2015	17156	11396
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 26/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Livorno il 30/12/2015
Reg. gen. 17160 - Reg. part. 3083
Quota: 1/1
Importo: € 460.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 230.000,00
Rogante: Notaio D'Errico Angelo di Ponsacco
Data: 28/12/2015
N° repertorio: 51411
N° raccolta: 15584



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Livorno il 19/07/2022
Reg. gen. 13423 - Reg. part. 9498
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

L'immobile oggetto di stima, congiuntamente alle altre quattro unità immobiliari facenti parte del lotto 7, è sottoposto ai vincoli derivanti dal Piano di Lottizzazione denominato "il Pereto" regolamentati dalla Convenzione urbanistica stipulata a favore del Comune di Lari in data 09/06/1987 ai rogiti del Notaio Marcone Francesco di Pomarance repertorio 12535, registrata a Volterra il 26/06/1987 al n. 449 e rinnovata per sopravvenuta scadenza dal Comune di Lari con Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 15/05/2000.

La Impresa esecutrice ha ottemperato alle condizioni poste dalla succitata Convenzione con la realizzazione delle opere di urbanizzazione richieste. Di fatto le aree a verde previste, i percorsi e l'impianto di illuminazione pubblica sono già in carico al Comune di Casciana Terme Lari. Manca ad oggi la Determina formale del Comune della presa in carico delle opere realizzate.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Operativo Comunale di Casciana Terme Lari, adottato ma non ancora approvato, classifica il territorio in cui è sita l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva quale ZONA B1 - Territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggetto a intervento diretto (art. 26.5 NTA)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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



In data 28/05/2004 è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 15/2004 per costruzione di 5 uu.ii in Località "Il Pereto" successivamente archiviata;

In data 01/07/2005 è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 05/20 per costruzione nuovo fabbricato (Lotto 7 "Il Pereto") (pratica edilizia 2005/5 del 10/06/2005);

In data 27/01/2010 è stato rilasciato permesso di Costruire in Variante n. 17/2010 per modifiche a progetto originario;

In data 22/07/2015 è stata comunicata la fine lavori con protocollo 10625;

In data 01/07/2015 con protocollo 9646 è stata depositata Attestazione di Abitabilità del fabbricato da parte del D.L.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato attuale dell'unità immobiliare risulta conforme al titolo abilitativo rilasciato in Variante dal Comune di Casciana Terme Lari in data 27/01/2010 ad eccezione del locale di sgombero posto al seminterrato 1 che risulta ampliato sia sul lato Nord che sul lato Sud interessando la particella 659 sub 6 bcnc e trasformato ad uso residenziale. L'altezza inoltre del medesimo vano risulta essere m. 2,70 contrariamente a quanto riportato (m 2,50) sulle planimetrie catastali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Lunga 1 Casciana Alta, piano S2-S1-T-1-2

Appartamento composto da due piani fuori terra, una soffitta e un locale di sgombero nel seminterrato 1, facente parte di un complesso residenziale di recente costruzione denominato "Il Pereto", lotto 7, composto da cinque unità immobiliari autonome ed indipendenti. Fa parte del bene in pertinenza esclusiva un locale garage posto al seminterrato 2 e precisamente il primo contando da nord verso sud del manufatto posto sul lato sud del complesso, ed un resede esclusivo posto al piano terra. Ad esso si accede dalla via Lunga n.1 oppure dalla via Salgari della frazione di Casciana Alta nel Comune di Casciana Terme Lari. Il bene risulta di proprietà dei Sigg.**** Omissis **** per la quota di proprietà indivisa di 1/2 ciascuno. Nel compendio è compresa la quota di proprietà di 1/5 dei percorsi pedonali e delle scale esterne ed interne che mettono in comunicazione il piano terra con i seminterrati 1 e 2 oltre al piazzale di accesso dalla via Lunga ed al locale impianti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 659, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 49, Part. 659, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 291.000,00

La stima del valore commerciale del bene è stata effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo. E' stato preso in considerazione l'andamento dei prezzi per manufatti di identica tipologia ubicati nella zona residenziale della frazione di Casciana Alta del Comune di Casciana Terme Lari.

Sono state considerate le valutazioni rilevate dalle riviste specializzate di primarie agenzie immobiliari operanti in loco, nonché lo stato conservativo del bene, il buono stato manutentivo della struttura e degli interni del bene e soprattutto la necessità di interventi per il completamento di tutte le finiture delle parti condominiale del fabbricato. E' stato peraltro presa in considerazione la necessità di intervento per il completamento dei lavori nel garage di pertinenza.

La necessità di intervento manutentivo sulle facciate esterne e la realizzazione ex-novo dei muretti divisorii del resede di pertinenza concorrono a formare la stima unitaria del bene. Il valore commerciale unitario è stato stimato € 1.100,00 €/mq della superficie convenzionale. Tale valore tiene conto inoltre dell'assenza della garanzia per vizi del bene e della servitù di passo presente sul resede. Il valore complessivo pertanto del bene viene stimato in € 312.000,00 arrotondato.

Il regolamento edilizio del Comune di Casciana Terme Lari non permette la variazione di destinazione d'uso dei locali seminterrati adibiti a locale di sgombero a locali residenziali. Rimarranno a carico dell'acquirente le spese per la messa in pristino del locale di sgombero del seminterrato 1 stimate pari ad € 15.000,00, nonché le spese pari ad 1/5 del totale per il completamento delle parti a comune che si stimano in € 30.000,00 complessive e quindi in quota parte € 6.000,00. Il valore commerciale dell'unità immobiliare con tutte le sue pertinenze ammonta ad € 291.000,00 arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casciana Terme Lari (PI) - via Lunga 1 Casciana Alta, piano S2-S1-T-1-2	283,53 mq	1.100,00 €/mq	€ 311.883,00	100,00%	€ 291.000,00
				Valore di stima:	€ 291.000,00

Valore di stima: € 291.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione parti condominiali (quota parte)	6000,00	€

Valore finale di stima: € 291.000,00

La stima del valore commerciale del bene è stata effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo.

E' stato preso in considerazione l'andamento dei prezzi per manufatti di identica tipologia ubicati nella zona residenziale della frazione di Casciana Alta del Comune di Casciana Terme Lari.

Sono state considerate le valutazioni rilevate dalle riviste specializzate di primarie agenzie immobiliari operanti in loco, nonché lo stato conservativo del bene, il buono stato manutentivo della struttura e degli interni del bene e soprattutto la necessità di interventi per il completamento di tutte le finiture delle parti condominiale del fabbricato. E' stato peraltro presa in considerazione la necessità di intervento per il

completamento dei lavori nel garage di pertinenza.

La necessità di intervento manutentivo sulle facciate esterne e la realizzazione ex-novo dei muretti divisorii del resede di pertinenza concorrono a formare la stima unitaria del bene. Il valore commerciale unitario è stato stimato € 1.100,00 €/mq della superficie convenzionale. Tale valore tiene conto inoltre dell'assenza della garanzia per vizi del bene. Il valore complessivo pertanto del bene viene stimato in € 312.000,00 arrotondato.

Il regolamento edilizio del Comune di Casciana Terme Lari non permette la variazione di destinazione d'uso dei locali seminterrati adibiti a locale di sgombero a locali residenziali. Rimarranno a carico dell'acquirente le spese per la messa in pristino del locale di sgombero stimate pari ad € 15.000,00, nonché le spese pari ad 1/5 del totale per il completamento delle parti a comune che si stimano in € 30.000,00 complessive e quindi in quota parte € 6.000,00. Il valore commerciale finale dell'unità immobiliare con tutte le sue pertinenze ammonta ad € 291.000,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. 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 21/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lo Giudice Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 02/02/2023)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 02/02/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 02/02/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Estratto POC
- ✓ N° 6 Altri allegati - Relazione notarile sostitutiva
- ✓ N° 7 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Estratti di mappa (Aggiornamento al 02/02/2023)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Permesso di costruire in Variante
- ✓ N° 9 Tavola del progetto
- ✓ N° 10 Altri allegati - Dichiarazione conformità impianto gas
- ✓ N° 11 Altri allegati - Dichiarazione conformità impianto idro termo sanitario
- ✓ N° 12 Altri allegati - Comunicazione Ufficio Edilizia Privata Comune Casciana Terme Lari (Aggiornamento al 21/04/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Lunga 1 Casciana Alta, piano S2-S1-T-1-2

Appartamento composto da due piani fuori terra, una soffitta e un locale di sgombero nel seminterrato 1, facente parte di un complesso residenziale di recente costruzione denominato "Il Pereto", lotto 7, composto da cinque unità immobiliari autonome ed indipendenti. Fa parte del bene in pertinenza esclusiva un locale garage posto al seminterrato 2 e precisamente il primo contando da nord verso sud del manufatto posto sul lato sud del complesso, ed un resede esclusivo posto al piano terra. Ad esso si accede dalla via Lunga n.1 oppure dalla via Salgari della frazione di Casciana Alta nel Comune di Casciana Terme Lari. Il bene risulta di proprietà dei Sigg.**** Omissis **** per la quota di proprietà indivisa di 1/2 ciascuno. Nel compendio è compresa la quota di proprietà di 1/5 dei percorsi pedonali e delle scale esterne ed interne che mettono in comunicazione il piano terra con i seminterrati 1 e 2 oltre al piazzale di accesso dalla via Lunga. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 659, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 49, Part. 659, Sub. 3, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Operativo Comunale di Casciana Terme Lari, adottato ma non ancora approvato, classifica il territorio in cui è sita l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva quale ZONA B1 - Territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggetto a intervento diretto (art. 26.5 NTA)

Prezzo base d'asta: € 291.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 145/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 291.000,00

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - via Lunga 1 Casciana Alta, piano S2-S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 659, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 49, Part. 659, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	283,53 mq
Stato conservativo:	L'appartamento ed il locale di sgombero seminterrato 1 si presentano all'interno in ottimo stato conservativo e non richiedono alcun intervento di manutenzione. Il garage nel seminterrato 2 è sempre allo stato grezzo e non è stata posizionata la serranda di ingresso. All'esterno le facciate presentano zone con evidenti segni di deterioramento sia degli intonaci che delle parti in cemento armato. Così pure tutti i percorsi interni ed esterni tra i diversi piani compreso le scale necessitano di interventi manutentivi.		
Descrizione:	Appartamento composto da due piani fuori terra, una soffitta e un locale di sgombero nel seminterrato 1, facente parte di un complesso residenziale di recente costruzione denominato "Il Pereto", lotto 7, composto da cinque unità immobiliari autonome ed indipendenti. Fa parte del bene in pertinenza esclusiva un locale garage posto al seminterrato 2 e precisamente il primo contando da nord verso sud del manufatto posto sul lato sud del complesso, ed un resede esclusivo posto al piano terra. Ad esso si accede dalla via Lunga n.1 oppure dalla via Salgari della frazione di Casciana Alta nel Comune di Casciana Terme Lari. Il bene risulta di proprietà dei Sigg.**** Omissis **** per la quota di proprietà indivisa di 1/2 ciascuno. Nel compendio è compresa la quota di proprietà di 1/5 dei percorsi pedonali e delle scale esterne ed interne che mettono in comunicazione il piano terra con i seminterrati 1 e 2 oltre al piazzale di accesso dalla via Lunga.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai coniugi esegutati. Anche il locale di sgombero al piano seminterrato 1 è stato trasformato con destinazione d'uso residenziale e risulta occupato dai proprietari esegutati.		

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Livorno il 30/12/2015
Reg. gen. 17160 - Reg. part. 3083
Quota: 1/1
Importo: € 460.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 230.000,00
Rogante: Notaio D'Errico Angelo di Ponsacco
Data: 28/12/2015
N° repertorio: 51411
N° raccolta: 15584



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Livorno il 19/07/2022
Reg. gen. 13423 - Reg. part. 9498
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

