TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Pardi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2022 del R.G.E.

promossa da

RED SEA SPV S.r.l.
Codice fiscale: 04938320266
Conegliano Veneto
31015 - Conegliano Veneto (TV)

contro

[redacted]

Firmato Da: FRANCESCO PARDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 158e5ee

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 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 15/2022 del R.G.E 13
Lotto Unico 13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO PARDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 158e5ee

INCARICO

All'udienza del 21/07/2022, il sottoscritto Dott. Agr. Pardi Francesco, con studio in Via Giusti, 1 - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email francesco.pardi@email.it, PEC f.pardi@epap.conafpec.it, Tel. 335 8283532, Fax 050 3835006, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/07/2022 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 Livornese Est, nc 193 (Coord. Geografiche: 43°36'35.53" N - 10°36'46.89" E)

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato in frazione Perignano, del Comune di Casciana Terme - Lari in via Livornese Est al nc 193; al terzo piano fuori terra oltre ad una porzione semiinterrata, facente parte di un maggior fabbricato promiscuo a tre piani, per complessive tre unità immobiliari, di non recente costruzione. L'unità in esame è al II piano, terzo fuori terra avente accesso dalla traversa di Via livornese Est, tramite il resede ed il sottopassaggio , entrambi a comune con le altre due unità e da questi tramite loggia al PT, ingresso al PT e vano scala con vano predisposto per l'ascensore , tutti in esclusiva proprietà. L'unità è così composta : ampio vano comprendente ingresso, soggiorno, cucina , dispensa, una piccola terrazza accessibile dal vano scala posto a ovest e altra grande terrazza sviluppantesi su tre lati (ovest, sud, est) accessibile dal soggiorno, dalla cucina e dalla camera posta a sud. Fa inoltre parte anche un locale cantina al piano seminterrato, raggiungibile dal piano terreno tramite il suddetto vano scala in proprietà esclusiva.

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 Livornese Est, nc 193

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO PARDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 158e5ee

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]
  Via [redacted]
  [redacted] - [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Confini : resede a comune su tre lati, sottopassaggio, s.s.sa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	156,00 mq	170,00 mq	1,00	170,00 mq	2,80 m	II
Balcone scoperto	171,00 mq	176,00 mq	0,25	29,50 mq	0,00 m	II
Cantina	40,00 mq	45,00 mq	0,20	9,00 mq	2,80 m	S
Loggia	35,00 mq	42,00 mq	0,50	21,00 mq	2,80 m	T
			Totale superficie convenzionale:	229,50 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	229,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/2005 al 21/11/1990	N.C.M. DI CARBONETTA NICOLA E FIGLI S.N.C.	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 115, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. vani 9 Rendita € 906,38

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO PARDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 158e5ee

		Piano II
Dal 10/02/2022 al 21/12/2005	[redacted] n. a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted]	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 115, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 Rendita € 906,38 Piano II

Il fabbricato in esame fu accampionato con i dati soprariportati a seguito di dichiarazione di accatastamento n. 836/1990 del 21.11.1990 (prot 9920)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	115	3		A2	3	vani 9	260 mq	906,38 €	II	
	17	115	4		E						

Corrispondenza catastale

La particella 115 sub 4 è classificata B.C.N.C. , bene comune non censibile, a comune con i subalterni 3 e 5 (resede e sottopassaggio)

PRECISAZIONI

null'altro da precisare

PATTI

non noti patti

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione per quanto attiene la parte abitativa, tutta; mentre la terrazza che circonda su tre lati l'appartamento, è in cattivo stato di manutenzione. In particolare sono evidenti importanti infiltrazioni di acqua per il non buono stato di conservazione del pavimento che non assicura più lo smaltimento superficiale delle acque piovane. Dette infiltrazioni sono evidenti e diffuse nell'immobile sottostante (commerciale). A nostro avviso dovrà essere completamente sostituito e fatta nuovamente la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO PARDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 158e5ee

impermeabilizzazione sottostante con guaina . Rimanendo così lo stato del pavimento sono probabili richieste di danni da parte della proprietà del piano sottostante (primo, secondo da terra).

PARTI COMUNI

Sono compresi nella vendita i diritti di comunione e condominio su tutti gli enti, spazi ed impianti dell'intero fabbricato che sono da ritenersi comuni e condominiali per legge, titolo, destinazione e consuetudine, ed in particolare sul resede e sottopassaggio comuni rappresentati dalla particella 115 sub 4 del Foglio 17 , quale B.N.C.N. (bene comune non censibile) comune ai subb. 3 e 5 (resede e sottopassaggio) della particella 115

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nell'atto di compravendita con il quale l'esecutato è divenuto proprietario emerge questa servitù : "parte del resede comune rappresentato dalla particella 115 sub 4 del Foglio 17 che è costituito da un sottopassaggio a comune dei subb. 1, 2, 3, (ora 3 e 5 essendo stati soppressi i subb 1 e 2) è gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo consentito dallo stato dei luoghi, a favore delle particelle 569 e 488 del foglio 17, nonchè delle particelle 117 e 129 del foglio 17" (vedasi in particolare l'allegato)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero fabbricato comprendente due unità commerciali (vendita e mostra mobili) ai piani 1° e 2° fu realizzato nel 1991 in struttura di cemento armato e tamponatura in laterizio.
L'unità in esame , posta al terzo ed ultimo piano, rappresenta la parte abitativa.
L'esposizione è sui 4 lati; i lati est-ovest e sud consentono l'accesso alla terrazza di proprietà esclusiva precedentemente descritta.
i pavimenti sono in monocottura, infissi interni ed esterni in legno con persiane esterne, il tutto bene rifinito. E' provvisto di ogni comfort.
La terrazza è pavimentata con mattonelle in cemento delle dimensioni di cm 50 x 50.
L'appartamento dispone di posto auto scoperto su area a comune.
Al piano seminterrato vi è un locale cantina.
E' predisposto un vano ascensore a partire dal piano terra , accessibile dall'ingresso in proprietà esclusiva

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore

PROVENIENZE VENTENNALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO PARDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 158e5ee

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/2005 al 13/03/1987	N.C.M. di CARBONETTA NICOLA E FIGLI S.N.C. proprietaria per l'intero Codice Fiscale/P.IVA: 00000000000000	Compravendita e permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Edda Michelangeli	13/03/1987	147390	12484
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	28/03/1987	3876	2499
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg N°	Vol. N°
Dal 10/02/2022 al 21/12/2005	[redacted] nato a [redacted] il [redacted] il, proprietario per la quota del 100/100. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Anna Gaudiano	19/12/2005	30512	8417
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	21/12/2005	27210	13508
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio provinciale del Territorio di Livorno aggiornate al 28/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO PARDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 158e5ee

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
  Iscritto a Livorno il 21/12/2005
  Reg. gen. 27211 - Reg. part. 7483
  Quota: 100/100
  Importo: € 400.000,00
  A favore di Cassa di Risparmio di Pisa SPA
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 200.000,00
  Rogante: notaio A. Gaudiano
  Data: 09/12/2005
  N° repertorio: 30513
  N° raccolta: 8418
- **Ipoteca Concessione Amministrativa** derivante da Avviso di accertamento esecutivoe debito esecutivo
  Iscritto a Livorno il 23/04/2019
  Reg. gen. 6713 - Reg. part. 1176
  Quota: 100/100
  Importo: € 244.770,24
  A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
  Contro [redacted]
  Capitale: € 122.385,12
  Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione Roma
  Data: 23/04/2019
  N° repertorio: 1446
  N° raccolta: 8719

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Livorno il 10/02/2022
  Reg. gen. 1940 - Reg. part. 1395
  Quota: 100/100
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in esame è inserito in zona " TP S2 " - descritto nella TAV. 03a "La Piana Nord", "Tessuti della città produttiva e specialistica - tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali, secondo il Piano Operativo del Comune di Casciana Terme Lari, adottato con deliberazione n 20 del 14 .05. 20121,

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO PARDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 158e5ee

l'intero fabbricato (tre piani fuori terra e seminterrato) fu realizzato in virtù di concessione edilizia n. 46/87 rilasciata dal Comune di Lari il 18.06.1987 e successiva variante n 156/88 del 29.02.1989 e variante finale n. 4/1991 e certificato di agibilità in data 4.02.1991.
per modifiche prospettiche e modifiche al resede fu rilasciata dal Comune di Lari in data 11.11.2005 attestato di conformità n. 5/010 , pratica edilizia n. 2005/16 ai sensi dell'art. 140 L.R. 1/2005

Dal sopraluogo effettuato sono state rilevate delle variazioni degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale. In particolare sono state demolite tre pareti interne realizzando un unico vano comprendente : soggiorno-pranzo-cucina, che ha eliminato i due vani cucina e ripostiglio come rappresentati dalla planimetria catastale.

Si tratta di modifiche interne sanabili

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non vi sono vincoli condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est, nc 193
  Appartamento ubicato in frazione Perignano, del Comune di Casciana Terme - Lari in via Livornese Est al nc 193; al terzo piano fuori terra oltre ad una porzione semiinterrata, facente parte di un maggior fabbricato promiscuo a tre piani, per complessive tre unità immobiliari, di non recente costruzione. L'unità in esame è al II piano, terzo fuori terra avente accesso dalla traversa di Via livornese Est, tramite il resede ed il sottopassaggio , entrambi a comune con le altre due unità e da questi tramite loggia al PT, ingresso al PT e vano scala con vano predisposto per l'ascensore , tutti in esclusiva proprietà. L'unità è così composta : ampio vano comprendente ingresso, soggiorno, cucina , dispensa, una piccola terrazza accessibile dal vano scala posto a ovest e altra grande terrazza sviluppantesi su tre lati (ovest, sud, est) accessibile dal soggiorno, dalla cucina e dalla camera posta a sud. Fa inoltre parte anche un locale cantina al piano seminterrato, raggiungibile dal piano terreno tramite il suddetto vano scala in proprietà esclusiva.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 115, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 17, Part. 115, Sub. 4, Categoria E
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 321.300,00
  Anche se si tratta di unità con commerciabilità alta tenuto conto della zona, delle caratteristiche

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO PARDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 158e5ee

dell'immobile, dello stato di manutenzione (Buono), si ritiene opportuno attenersi ad una valutazione molto bassa , tenuto conto del particolare momento di depressione dei prezzi e del mercato della zona. In particolare si rileva che la zona commerciale di Perignano , lungo la via Livornese , in passato molto apprezzata essendo vi una concentrazione di esposizioni di mobili e arredamenti vari , ben conosciuta da tutte le provincie della Toscana, oggi vive un omento di depressione dei prezzi in relazione alla difficile congiuntura economica. Da indagini di mercato effettuate si sono riscontrate molte unità con caratteristiche simili inutilizzate o in vendita anche a prezzi decisamente bassi. Abbiamo scelto il valore a mq nella fascia più bassa delle valutazioni OMI con rilevazione recente (I semestre del 2020), che indica per la zona valori compresi fra € 1.350 / 2.000.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cascina Terme Lari (Pi) - Via Livornese Est nc 193	**229,50mq**	**1.400,00 €/mq**	**€ 321.300,00**	**100,00%**	**€ 321.300,00**
				Valore di stima:	**€ 321.300,00**

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.

San Giuliano Terme, li 04/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Pardi Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 23/08/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - rappresentazione grafica della servitù (Aggiornamento al 23/08/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale storica p 115 sub 3 (Aggiornamento al 23/08/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale storica p 115 sub 4 (Aggiornamento al 23/08/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - elaborato planimetrico - grafica (Aggiornamento al 23/08/2022)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO PARDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 158e5ee

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - elaborato planimetrico descrittivo (Aggiornamento al 23/08/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - relazione notarile (Aggiornamento al 28/02/2022)
- ✓ N° 1 Google maps - inserimento del fabbricato nel contesto urbano (Aggiornamento al 04/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - POC tav. TPS2 (Aggiornamento al 04/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - TAV. TPS2 legenda (Aggiornamento al 04/12/2022)
- ✓ N° 1 Foto - Bagno (Aggiornamento al 04/12/2022)
- ✓ N° 1 Foto - Camera (Aggiornamento al 04/12/2022)
- ✓ N° 1 Foto - Corridoio disimpegno (Aggiornamento al 04/12/2022)
- ✓ N° 1 Foto - Cucina soggiorno (Aggiornamento al 04/12/2022)
- ✓ N° 1 Foto - Fabbricato dalla terrazza (Aggiornamento al 04/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Terrazza infiltrazioni di acqua (Aggiornamento al 04/12/2022)
- ✓ Foto - resede a comune (Aggiornamento al 04/12/2022)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO PARDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 158e5ee

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est, nc 193
  Appartamento ubicato in frazione Perignano, del Comune di Casciana Terme - Lari in via Livornese Est al nc 193; al terzo piano fuori terra oltre ad una porzione semiinterrata, facente parte di un maggior fabbricato promiscuo a tre piani, per complessive tre unità immobiliari, di non recente costruzione. L'unità in esame è al II piano, terzo fuori terra avente accesso dalla traversa di Via livornese Est, tramite il resede ed il sottopassaggio , entrambi a comune con le altre due unità e da questi tramite loggia al PT, ingresso al PT e vano scala con vano predisposto per l'ascensore , tutti in esclusiva proprietà. L'unità è così composta : ampio vano comprendente ingresso, soggiorno, cucina , dispensa, una piccola terrazza accessibile dal vano scala posto a ovest e altra grande terrazza sviluppantesi su tre lati (ovest, sud, est) accessibile dal soggiorno, dalla cucina e dalla camera posta a sud. Fa inoltre parte anche un locale cantina al piano seminterrato, raggiungibile dal piano terreno tramite il suddetto vano scala in proprietà esclusiva.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 115, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 17, Part. 115, Sub. 4, Categoria E
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il fabbricato in esame è inserito in zona " TP S2 " - descritto nella TAV. 03a "La Piana Nord", "Tessuti della città produttiva e specialistica - tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali, secondo il Piano Operativo del Comune di Casciana Terme Lari, adottato con deliberazione n 20 del 14.05.20121,

Firmato Da: FRANCESCO PARDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 158e5ee

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est, nc 193		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 115, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 17, Part. 115, Sub. 4, Categoria E	**Superficie**	229,50mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione per quanto attiene la parte abitativa, tutta; mentre la terrazza che circonda su tre lati l'appartamento, è in cattivo stato di manutenzione. In particolare sono evidenti importanti infiltrazioni di acqua per il non buono stato di conservazione del pavimento che non assicura più lo smaltimento superficiale delle acque piovane. Dette infiltrazioni sono evidenti e diffuse nell'immobile sottostante (commerciale). A nostro avviso dovrà essere completamente sostituito e fatta nuovamente la impermeabilizzazione sottostante con guaina. Rimanendo così lo stato del pavimento sono probabili richieste di danni da parte della proprietà del piano sottostante (primo, secondo da terra).		
Descrizione:	Appartamento ubicato in frazione Perignano, del Comune di Casciana Terme - Lari in via Livornese Est al nc 193; al terzo piano fuori terra oltre ad una porzione seminterrata, facente parte di un maggior fabbricato promiscuo a tre piani, per complessive tre unità immobiliari, di non recente costruzione. L'unità in esame è al II piano, terzo fuori terra avente accesso dalla traversa di Via Livornese Est, tramite il resede ed il sottopassaggio, entrambi a comune con le altre due unità e da questi tramite loggia al PT, ingresso al PT e vano scala con vano predisposto per l'ascensore, tutti in esclusiva proprietà. L'unità è così composta: ampio vano comprendente ingresso, soggiorno, cucina, dispensa, una piccola terrazza accessibile dal vano scala posto a ovest e altra grande terrazza sviluppantesi su tre lati (ovest, sud, est) accessibile dal soggiorno, dalla cucina e dalla camera posta a sud. Fa inoltre parte anche un locale cantina al piano seminterrato, raggiungibile dal piano terreno tramite il suddetto vano scala in proprietà esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO PARDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 158e5ee

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
  Iscritto a Livorno il 21/12/2005
  Reg. gen. 27211 - Reg. part. 7483
  Quota: 100/100
  Importo: € 400.000,00
  A favore di Cassa di Risparmio di Pisa SPA
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 200.000,00
  Rogante: notaio A. Gaudiano
  Data: 09/12/2005
  N° repertorio: 30513
  N° raccolta: 8418
- **Ipoteca Concessione Amministrativa** derivante da Avviso di accertamento esecutivoe debito esecutivo
  Iscritto a Livorno il 23/04/2019
  Reg. gen. 6713 - Reg. part. 1176
  Quota: 100/100
  Importo: € 244.770,24
  A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
  Contro [redacted]
  Capitale: € 122.385,12
  Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione Roma
  Data: 23/04/2019
  N° repertorio: 1446
  N° raccolta: 8719

Firmato Da: FRANCESCO PARDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 158e5ee

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009