

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Camberini Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 226/2024 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

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
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico.....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 226/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

In data 08/04/2025, il sottoscritto Geom. Camberini Gianluca, con studio in Via C. Matteucci 38-F - 56124 - Pisa (PI), email camberinigianluca@gmail.com, PEC gianluca.camberini@geopec.it, Tel. 050 544905, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Peccioli (PI) - Via Fontana, 2, piano 1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di unità immobiliare ad uso Ufficio, posta al piano primo di maggior complesso commerciale/direzionale ubicato nella zona artigianale di Peccioli in Località La Fila, avente accesso dalla Via Fontana al civ.2 mediante ingresso/vano scala/disimpegno comune con altra U.I. ad uso Ufficio. L'unità immobiliare in oggetto risulta composta internamente da ingresso/disimpegno, n.5 locali ad uso ufficio e locale bagno accessibile dal disimpegno comune.

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

L'unità direzionale in oggetto (sub. 20) risulta corredata da ingresso/vano scala/disimpegni (sub.22) a comune con la limitrofa unità direzionale di altrui proprietà non oggetto della presente procedura (sub.21).

Ai fini della vendita si precisa inoltre che sarà onere del professionista delegato alla vendita, richiedere alla Soc.debitrice se intende oppure no esercitare l'opzione IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Peccioli (PI) - Via Fontana, 2, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vedi certificazione notarile allegata alla procedura

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità direzionale in oggetto confina a sud ed est con altra unità direzionale adiacente (sub.21) di proprietà **** Omissis **** e a nord con piazzale/resede comune affacciante su Via De Chirico. Il tutto salvo se altri o miglior confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	161,00 mq	183,00 mq	1	183,00 mq	2,77 m	1
Totale superficie convenzionale:				183,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				183,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/10/1999 al 24/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 409, Sub. 20 Categoria F3
Dal 24/10/2000 al 16/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 409, Sub. 20 Categoria A10 Cl.U, Cons. 7,5 Superficie catastale 183 mq Rendita € 1.917,35 Piano 1
Dal 24/10/2008 al 08/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 409, Sub. 20 Categoria A10 Cl.U, Cons. 7,5 Superficie catastale 183 mq Rendita € 1.917,35

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	409	20		A10	U	7,5 vani	183 mq	1917,35 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo effettuato corrisponde a quanto riportato graficamente nella Planimetria Catastale in atti.

Si precisa che costituisce parte integrante dell'unità direzionale eseguita in oggetto, la comproprietà al 50% con l'altra unità direzionale adiacente (sub.21) dell'ingresso/vano scala/disimpegno di accesso identificato dal M.le 409 subalterno 22 come bene comune non censibile (BCNC) - Vedi elaborato planimetrico catastale allegato.

PRECISAZIONI

In riferimento ai quesiti specifici formulati dal Giudice dell'Esecuzione, si precisa quanto segue:

- 1) Sopralluogo del bene eseguito - Lo scrivente CTU, previ accordi intercorsi con il delegato dell'IVG, si è recato presso il bene eseguito in data 04/07/2025 ed ha effettuato contestuale rilievo metrico-fotografico.
- 2) Corrispondenza dati Pignoramento - I dati catastali indicati nel verbale di pignoramento corrispondono alle attuali certificazioni in atti.
- 3) Verifica formalità/vincoli/oneri - In riferimento alla verifica di accertamento di formalità, vincoli o oneri in genere anche di natura condominiale si precisa che non sono stati riscontrati particolari gravami e/o servitù in genere, se non quelli derivanti per natura, tipologia, costruzione e consuetudine dal fabbricato stesso, con particolare riferimento alle parti/locali comuni meglio descritte nel titolo di provenienza. In riferimento agli oneri di natura condominiale, lo scrivente ha accertato che il Bene eseguito in oggetto non risulta inserito in nessun regime condominiale. Si precisa però che, così come riportato nell'atto di provenienza allegato (Atto.Not.Marinella Rep.20510/2008), l'intero complesso edilizio in cui l'unità eseguita risulta ubicata, risulterebbe assoggettato a regolamento condominiale con relative tabelle oltre che alle condizioni e vincoli contenuti nella convenzione di lottizzazione del 27/09/1995.

4)Conformità Impiantistica - L'unità direzionale in oggetto risulta dotata di impianto elettrico autonomo del tipo sottotraccia (dotato di interruttore differenziale) e di impianto idro-termo-sanitario autonomo con impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas metano posizionata nel bagno e macchinari/canalizzazioni di condizionamento/ventilazione posizionati all'interno dei controsoffitti. Lo scrivente precisa che gli impianti presenti risultano essere stati eseguiti nel 2008 così come risultante dalle certificazioni allegate all'Abitabilità prot.6165/2008 (vedi allegato).

5)Certificazione Energetica - L'unità direzionale in oggetto ricade nell'applicazione del D.Lgs n.192/05 (modif. dalD.Lgs n.311/06 e succ.Legge n.90 del 3 agosto 2013) relativo alla certificazione energetica degli edifici, così come legiferato dalla Regione Toscana con DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 febbraio 2010, n. 17/R - Regolamento di attuazione dell'articolo 23 sexies della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39, ed in tal senso dovrà essere dotato di specifico A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), Attestato che lo scrivente non ha reperito negli atti.

In riferimento ai limiti e assunzioni applicati alla presente Perizia, legati alla particolarità e finalità di una Procedura Esecutiva, come quella in oggetto, e ai relativi quesiti specifici richiesti, si precisa che non sono state effettuate le seguenti verifiche:

In relazione alle finalità di una Procedura Esecutiva come quella in oggetto, e ai relativi limiti e assunzioni applicati alla presente Perizia, si precisa che non sono state effettuate le seguenti verifiche:

- Verifica dei confini e delle distanze dei fabbricati da questi e dagli edifici antistanti; a tale proposito si precisa che ogni eventuale azione di apposizione di termini e/o rettifica di confini che dovesse risultare necessaria è posta a carico degli aggiudicatari;

- Indagini geologiche e geotecniche;

- Indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similare;

- Indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n°152 e del D.Lgs.16 gennaio 2008 n°4 e successive modificazioni;

- Indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare di residui bellici;

- Verifiche specifiche in ordine al ricadimento dell'immobile in zona a pericolosità idraulica elevata e relative verifiche del rischio idraulico, di cui alla Legge Regionale Toscana n° 41 del 24 luglio 2018, delle quali pertanto si ignora la conformità;

- Verifiche specifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del D.M.22 gennaio 2008 n.37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate, delle quali pertanto si ignora la conformità;

- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliari esaminate, delle quali pertanto si ignora la conformità;

- Verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs.192/2005, D.Lgs.311/2006, L.R.T. n.39/2005 e s.m.i.), delle unità immobiliari esaminate, delle quali pertanto si ignora la conformità;

- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato, del quale pertanto si ignora la conformità;

- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate, delle quali pertanto si ignora la conformità;

- Verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 gennaio 1989 n°13 e del Regolamento d'Attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n°1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, in ordine ai quali pertanto si ignora la conformità;

- Verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normative delle acque di scarico da esso provenienti, del quale pertanto si ignora la conformità;

-Verifiche specifiche in ordine al rispetto delle normative previste dalla Legge Regionale Toscana n°1 del 3 gennaio 2005, del D.P.G.R. n°62/r del 23 novembre 2005, del D.P.G.R. n°75/r del 18 dicembre 2013 in materia di linee vita e accessi alla copertura;

-Verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente rilevate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico degli aggiudicatari;



STATO CONSERVATIVO

Il complesso edilizio in cui è ubicata l'unità direzionale eseguita, edificato ex novo a fine anni '90, risulta in buone condizioni di manutenzione esterne ed interne. L'unità eseguita in oggetto risulta però essere stata oggetto di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla soprastante copertura che hanno provocato ammaloramenti interni alla Sala Riunioni (vedi documentazione fotografica allegata). Da informazioni ottenute dalla società proprietaria le stesse infiltrazioni sono state risanate a livello esterno ma non si è poi provveduto al risamento interno all'ufficio.

PARTI COMUNI

Costituisce parte integrante dell'unità direzionale eseguita in oggetto, la comproprietà al 50% con l'altra unità direzionale adiacente (sub.21) dell'ingresso/vano scala/disimpegno di accesso identificato dal M.le 409 subalterno 22 come bene comune non censibile (BCNC) - Vedi elaborato planimetrico catastale allegato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'Ufficio in oggetto risulta caratterizzato da infissi in alluminio, pavimentazione in piastrelle di ceramica/ gres porcellanato, controsoffitti in cartongesso con ivi incassate lampade di illuminazione e condotte di areazione/climatizzazione. Il bagno, caratterizzato da pavimenti e rivestimenti in ceramica, risulta dotato di lavabo, piatto doccia, w.c. e bidet, oltre caldaia a gas metano posizionata sopra gli stessi.

L'unità in oggetto risulta essere stata oggetto di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla soprastante copertura che hanno provocato ammaloramenti interni alla Sala Riunioni (vedi documentazione fotografica allegata). Da informazioni ottenute dalla società proprietaria le stesse infiltrazioni sono state risanate a livello



esterno ma non si è poi provveduto al loro risamento interno.

Gli Impianti tecnologici interni sono costituiti da:

-impianto elettrico di tipo autonomo sottotraccia (dotato di interruttore differenziale) caratterizzato da quadro elettrico posto nella stanza archivio e placche/interruttori in plastica.

-impianto idro-termo-sanitario, anch'esso autonomo, costituito da caldaia a gas metano e impianto di climatizzazione incassato a soffitto e distribuito in n.3 uffici oltre condizionatore singolo (split) ubicato nella stanza archivio.

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità in oggetto risulta attualmente libera e nella piena disponibilità della Società esecutata proprietaria.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/1999 al 16/07/2008	**** Omissis ****	assegnazione di porzione immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anna Gaudiano	11/10/1999	23888	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	13/10/1999		10024
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Marinella	16/07/2008	20510	13242
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	24/07/2008		7739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®			ASTE GIUDIZIARIE®	
----------------------	--	--	----------------------	--

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 08/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 11/10/2024
Reg. gen. 17164 - Reg. part. 2712
Importo: € 33.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.190,96
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 19/07/2024
N° repertorio: 296

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Livorno il 11/12/2024
Reg. gen. 21048 - Reg. part. 15035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- 1) Ipoteca Giudiziale cancellazione = € 294,00 + spese notarili;
- 2) Pignoramento Immobiliare Oneri di cancellazione = € 294,00 + spese notarili.

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. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Peccioli, lo scrivente ha potuto rilevare che il complesso edilizio in cui risulta inserita l'unità direzionale in oggetto, è stato edificato ex novo in forza della Concessione Edilizia n.1416 del 08/03/1995 e successiva Variante n.1499 del 06/08/1996. Il completamento dell'ufficio in oggetto (realizzazione tramezzature interne, bagno, impianti e scala accesso comune/disimpegni) è stata eseguita in forza della Denuncia di Inizio Attività n. 891/1999 (Prot.n.6445 del 17/06/1999) cui ha fatto seguito il relativo deposito dell'Attestazione di Agibilità prot.n.6165 del 05/06/2008 (vedi allegato).

Successivamente il Bene Esecutato in oggetto non è stato oggetto di ulteriori titoli abilitativi/pratiche edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati alla DIA 891/1999 e all'Agibilità prot.6165/2008 con lo stato dei luoghi rilevato a seguito del sopralluogo effettuato, lo scrivente ha accertato una sostanziale conformità del bene, eccezion fatta per un diverso posizionamento delle tramezzature interne al locale bagno; modifiche queste già rappresentate nella planimetria catastale depositata a fine lavori in data 24/10/2000, che non costituiscono variazione essenziale e che rientrano nelle tolleranze costruttive previste di legge (errori grafici).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Unica unità immobiliare ed unico Lotto di Vendita

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Peccioli (PI) - Via Fontana, 2, piano 1
Piena proprietà di unità immobiliare ad uso Ufficio, posta al piano primo di maggior complesso

commerciale/direzionale ubicato nella zona artigianale di Peccioli in Località La Fila, avente accesso dalla Via Fontana al civ.2 mediante ingresso/vano scala/disimpegno comune con altra U.I. ad uso Ufficio. L'unità immobiliare in oggetto risulta composta internamente da ingresso/disimpegno, n.5 locali ad uso ufficio e locale bagno accessibile dal disimpegno comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 409, Sub. 20, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 90.000,00

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente relative a compravendite di immobili simili/comparabili effettuate nella zona in oggetto negli ultimi tre anni, non sono stati rilevati contratti di compravendita. In virtù di ciò lo scrivente ha provveduto ad effettuare un'analisi del mercato immobiliare attraverso informazioni ottenute da agenzie immobiliari della zona, attraverso le quali è emersa una scarsa appetibilità e richiesta di unità direzionali come quella eseguita. Dalle predette ricerche è emerso altresì che l'unità eseguita in oggetto risulta già pubblicizzata in vendita da diversi mesi e che il relativo prezzo risulterebbe sceso dagli iniziali €. 150.000 richiesti(800€/mq) agli attuali €.90/95.000(500€/mq).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Peccioli (PI) - Via Fontana, 2, piano 1	183,00 mq	500,00 €/mq	€ 90.000,00	100,00%	€ 90.000,00
Valore di stima:					€ 90.000,00

Valore di stima: € 90.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10000,00	€

Valore finale di stima: € 80.000,00

In virtù delle ricerche di mercato effettuate, lo scrivente, considerata la scarsa appetibilità e la vendita forzata all'Asta, ritiene congruo assegnare al bene eseguito in oggetto un valore di stima di €. 80.000,00.

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 11/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Camberini Gianluca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Elaborato Planimetrico Catastale
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Catastale
- ✓ N° 5 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atto di Provenienza
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - D.I.A. 891/1999 (stato legittimo)
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità - Attestazione Agibilità prot.6165/2008
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Peccioli (PI) - Via Fontana, 2, piano 1
Piena proprietà di unità immobiliare ad uso Ufficio, posta al piano primo di maggior complesso commerciale/direzionale ubicato nella zona artigianale di Peccioli in Località La Fila, avente accesso dalla Via Fontana al civ.2 mediante ingresso/vano scala/disimpegno comune con altra U.I. ad uso Ufficio. L'unità immobiliare in oggetto risulta composta internamente da ingresso/disimpegno, n.5 locali ad uso ufficio e locale bagno accessibile dal disimpegno comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 409, Sub. 20, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 80.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 226/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Peccioli (PI) - Via Fontana, 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 409, Sub. 20, Categoria A10	Superficie	183,00 mq
Stato conservativo:	Il complesso edilizio in cui è ubicata l'unità direzionale eseguita, edificato ex novo a fine anni '90, risulta in buone condizioni di manutenzione esterne ed interne. L'unità eseguita in oggetto risulta però essere stata oggetto di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla soprastante copertura che hanno provocato ammaloramenti interni alla Sala Riunioni (vedi documentazione fotografica allegata). Da informazioni ottenute dalla società proprietaria le stesse infiltrazioni sono state risanate a livello esterno ma non si è poi provveduto al risamento interno all'ufficio.		
Descrizione:	Piena proprietà di unità immobiliare ad uso Ufficio, posta al piano primo di maggior complesso commerciale/direzionale ubicato nella zona artigianale di Peccioli in Località La Fila, avente accesso dalla Via Fontana al civ.2 mediante ingresso/vano scala/disimpegno comune con altra U.I. ad uso Ufficio. L'unità immobiliare in oggetto risulta composta internamente da ingresso/disimpegno, n.5 locali ad uso ufficio e locale bagno accessibile dal disimpegno comune.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 11/10/2024

Reg. gen. 17164 - Reg. part. 2712

Importo: € 33.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.190,96

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 19/07/2024

N° repertorio: 296

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Livorno il 11/12/2024

Reg. gen. 21048 - Reg. part. 15035

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura