

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Acquaviva Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2024
del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.



All'udienza del 17/04/2024, il sottoscritto Ing. Acquaviva Leonardo, con studio in Piazza Solferino, 8 - 56126 - Pisa (PI), email leonardo.acquaviva@ordineingegneripisa.it, PEC leonardo.acquaviva@ingpec.eu, Tel. 050 49 826, Fax 050 49 826, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Antonio Gramsci n°274
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Antonio Gramsci snc
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Boccaccio n°3

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N°274

Trattasi di unità immobiliare ad uso negozio, attualmente adibito a ristorante/pizzeria, di proprietà del **** Omissis ****, posta al piano terreno, primo fuori terra, di maggiore fabbricato condominiale edificato in aderenza ad altro fabbricato condominiale, sito in Comune di Casciana Terme Lari (PI) Via Gramsci n°274 angolo Via Boccaccio n°1 da cui ha accesso, tramite resede comune ai beni oggetto della presente relazione (Part. 1175 Sub. 1), e composta da ampio locale, cucina con ripostiglio, due disimpegni, locale deposito, bagno-w.c. con ripostiglio sottoscala, due w.c. e bagno disabili, della superficie lorda complessiva di mq 197 circa (foto nn°1÷10).

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

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC

Trattasi di unità immobiliare ad uso ufficio, attualmente adibito a studio di fisioterapia e consulenza fitness, di proprietà del **** Omissis ****, posta al piano primo, secondo fuori terra, di maggiore fabbricato condominiale edificato in aderenza ad altro fabbricato condominiale, sito in Comune di Casciana Terme Lari (PI) Via Gramsci snc da cui ha accesso, tramite resede comune ai beni oggetto della presente (Part. 1175 Sub. 1), sottopassaggio pedonale condominiale e passaggio ricavato nel resede comune, e composto al piano terreno da disimpegno/vano scala, ed al piano primo da sala d'attesa/disimpegno, ampio locale, due studi, archivio, due w.c. con antibagno e ripostiglio, della superficie lorda complessiva di mq 164 circa, oltre a due terrazzi ubicati uno sul lato Sud ed uno sul lato Est della superficie complessiva di mq 9 circa (foto nn°1÷4 e 11÷16).



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

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA BOCCACCIO N°3

Trattasi di unità immobiliare ad uso ufficio, attualmente adibito a centro estetico, di proprietà del **** Omissis ****, posta al piano primo, secondo fuori terra, di maggiore fabbricato condominiale edificato in aderenza ad altro fabbricato condominiale, sito in Comune di Casciana Terme Lari (PI) Via Boccaccio n°3 da cui ha accesso, tramite resede comune ai beni oggetto della presente (Part. 1175 Sub. 1) e scala esterna ubicata nel predetto resede, e composto da ingresso, disimpegno, tre locali e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 61 circa (foto nn°1÷4 e 17÷20).

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negoziò ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Antonio Gramsci n°274
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Antonio Gramsci snc
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Boccaccio n°3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N°274

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

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC

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

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA BOCCACCIO N°3

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N°274

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA BOCCACCIO N°3

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N°274



L'immobile confina a Sud ed Est con resede comune (Part. 1175 Sub. 1), a Nord con resede comune (Part. 1175 Sub. 1) e bene n°2, ed ad Ovest con resede comune (Part. 1175 Sub. 1), sottopassaggio pedonale condominiale e bene n°2, salvo se altri.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC

L'immobile confina a Sud ed Est con affaccio su resede comune (Part. 1175 Sub. 1), a Nord con affaccio su resede comune (Part. 1175 Sub. 1) e bene n°3, ed ad Ovest con affaccio su resede comune (Part. 1175 Sub. 1) e proprietà Spahiu, salvo se altri.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA BOCCACCIO N°3

L'immobile confina a Nord, Ovest ed Est con affaccio su resede comune (Part. 1175 Sub. 1), ed a Sud con bene n°2, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N°274

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	179,00 mq	197,00 mq	1	197,00 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				197,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				197,00 mq		

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	148,00 mq	164,00 mq	1	164,00 mq	2,70 m	Primo
Terrazzi	9,00 mq	9,00 mq	0,30	2,70 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				166,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				166,70 mq		

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA BOCCACCIO N°3

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Ufficio	53,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				61,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N°274

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1175, Sub. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 184 mq Rendita € 1,32 Piano T
Dal 01/01/1992 al 23/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1175, Sub. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 184 mq Rendita € 2.888,85 Piano T
Dal 23/01/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1175, Sub. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 184 mq Rendita € 2.888,85 Piano T
Dal 09/11/2015 al 09/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1175, Sub. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 184 mq Superficie catastale Totale: 330 mq Rendita € 2.888,85 Piano T
Dal 09/04/2018 al 19/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1175, Sub. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 184 mq Superficie catastale Totale: 197 mq Rendita € 2.888,85 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/1993 al 23/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1175, Sub. 5 Categoria A10 Cl.U, Cons. 8 vani Rendita € 2.417,02 Piano T-1
Dal 23/01/2014 al 09/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1175, Sub. 5 Categoria A10 Cl.U, Cons. 8 vani Rendita € 2.417,02 Piano T-1
Dal 09/04/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1175, Sub. 7 Categoria A10 Cl.U, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.963,83 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 19/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1175, Sub. 7 Categoria A10 Cl.U, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 164 mq Rendita € 1.963,83 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA BOCCACCIO N°3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/1993 al 23/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1175, Sub. 5 Categoria A10 Cl.U, Cons. 8 vani Rendita € 2.417,02 Piano T-1
Dal 23/01/2014 al 09/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1175, Sub. 5 Categoria A10 Cl.U, Cons. 8 vani Rendita € 2.417,02 Piano T-1
Dal 09/04/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1175, Sub. 6 Categoria A10 Cl.U, Cons. 4 vani Rendita € 1.208,51 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 19/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1175, Sub. 6 Categoria A10 Cl.U, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 61 mq Rendita € 1.208,51 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N°274

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	1175	2		C1	4	184 mq	Totale: 197 mq	2888,85 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	1175	7		A10	U	6,5 vani	Totale: 164 mq	1963,83 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per aver eseguito piccole modifiche interne.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA BOCCACCIO N°3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	1175	6		A10	U	4 vani	Totale: 61 mq	1208,51 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per aver eseguito piccole modifiche interne.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N°274

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Abbiamo provveduto ad integrare la documentazione con l'acquisizione delle planimetrie catastali, dell'elaborato planimetrico, dell'elenco dei subalterni assegnati e della visure storiche per immobile degli immobili oggetto della presente relazione che vengono tutti allegati alla presente.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC

Vedi "Precisazioni" bene n°1.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA BOCCACCIO N°3

Vedi "Precisazioni" bene n°1.

PATTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N°274

L'immobile in oggetto risulta essere stato concesso in locazione a seguito di "CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO A USO DIVERSO DALLA CIVILE ABITAZIONE" del 12/12/2017 registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pisa Ufficio Territoriale di Pontedera il 28/12/2017 al n°4153 serie 3T (allegato) della durata di anni 6 a partire dal 12/12/2017 con prima scadenza all'11/12/2023, con rinnovo tacito per ugual periodo qualora non venga data disdetta a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento almeno 6 mesi prima, ad un canone annuo di € 12.000,00 per il primo anno e dal secondo anno in € 14.400,00 da corrispondere in n°12 rate mensili anticipate entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese e che si aggiornerà annualmente, su richiesta scritta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al

consumo a decorrere dal terzo anno di locazione rimanendo immutato per i primi due anni, stipulato con **** Omissis ****.

Si fa presente che nel Contratto sono riportati erroneamente i dati catastali che invece sono Foglio 15 Part. 1175 Sub. 2 R.C. 2.888,85, comunque dalla descrizione e dalla planimetria allegata all'atto si rileva che trattasi del Sub. 2.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC

L'immobile in oggetto risulta essere stato concesso in locazione a seguito di "CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE URBANO A USO DIVERSO DALLA CIVILE ABITAZIONE" dell'1/03/2021 registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pisa Ufficio Territoriale di Pontedera il 30/03/2021 al n°1270 serie 3T (allegato) della durata di anni 6 a partire dall'1/03/2021 con prima scadenza al 28/02/2027, con rinnovo automatico tacito per ugual periodo qualora non venga data disdetta a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento almeno 6 mesi prima della scadenza, ad un canone annuo di € 6.000,00 per il primo anno e di € 6.600,00 a partire dal secondo anno, da corrispondere in n°12 rate mensili anticipate, che verrà aggiornato annualmente, su richiesta scritta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo a decorrere dal terzo anno di locazione rimanendo immutato per i primi due anni, stipulato con **** Omissis **** nella persona del **** Omissis ****.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA BOCCACCIO N°3

L'immobile in oggetto risulta essere stato concesso in locazione a seguito di "CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE URBANO A USO DIVERSO DALLA CIVILE ABITAZIONE" dell'1/03/2021 registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pisa Ufficio Territoriale di Pontedera il 30/03/2021 al n°1267 serie 3T (allegato) della durata di anni 6 a partire dall'1/03/2021 con prima scadenza al 28/02/2027, con rinnovo automatico tacito per ugual periodo qualora non venga data disdetta a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento almeno 6 mesi prima della scadenza, ad un canone annuo di € 3.600,00 da corrispondere in n°12 rate mensili anticipate, che verrà aggiornato annualmente, su richiesta scritta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo a decorrere dal terzo anno di locazione rimanendo immutato per i primi due anni, stipulato con **** Omissis **** nella persona del **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N°274

Al 04/07/2024, data del ns. sopralluogo, l'immobile in oggetto risultava in buono stato d'uso e di manutenzione.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC

Al 19/06/2024, data del ns. sopralluogo, l'immobile in oggetto risultava in buono stato d'uso e di manutenzione.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA BOCCACCIO N°3

Al 4/07/2024, data del ns. sopralluogo, l'immobile in oggetto risultava in buono stato d'uso e di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N°274

L'immobile in oggetto non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari a meno del resede Part. 1175 Sub. 1 comune alle tre unità immobiliari oggetto della presente relazione.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC

Vedi "Parti comuni" bene n°1.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA BOCCACCIO N°3

Vedi "Parti comuni" bene n°1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N°274

Dalla documentazione in atti non si rileva per l'immobile in oggetto l'esistenza di servitù, censi, livelli e usi civici a meno di quelle derivanti dallo stato dei luoghi e del far parte di un fabbricato di maggiori dimensioni.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC

Vedi "Servitù, censo, livello, usi civici" bene n°1.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA BOCCACCIO N°3

Vedi "Servitù, censo, livello, usi civici" bene n°1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N°274

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere realizzato con struttura portante in cemento armato con tamponamenti esterni parte in muratura e parte con vetrate, solai misti latero-cemento, tramezzature interne in cartongesso e copertura in laterizio.

L'immobile in oggetto risulta dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento/raffrescamento e caldaia alimentata a gas metano solo per la produzione di acqua calda sanitaria.

Si fa presente che, come dichiarato nel corso del sopralluogo del 4/07/2024 dal **** Omissis **** nipote dell'esecutato **** Omissis **** sia l'impianto di riscaldamento/raffrescamento che la caldaia per la sola produzione di acqua calda sanitaria sono stati acquistati ed installati dall'affittuario.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere realizzato con struttura portante in cemento armato con tamponamenti esterni parte in muratura e parte con vetrate, solai misti latero-cemento, tramezzature interne in cartongesso e copertura in laterizio.

L'immobile in oggetto risulta dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto di condizionamento e boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

Si fa presente che, come dichiarato nel corso del sopralluogo del 19/06/2024 dal **** Omissis **** conduttore dell'immobile, sia le apparecchiature dell'impianto di condizionamento che il boiler per la produzione di acqua calda sanitaria sono stati acquistati ed installati dallo stesso.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA BOCCACCIO N°3

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere realizzato con struttura portante in cemento armato con tamponamenti esterni in muratura, solai misti latero-cemento, tramezzature interne in cartongesso e copertura in laterizio.

L'immobile in oggetto risulta dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto di condizionamento e boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

Si fa presente che, come dichiarato nel corso del sopralluogo del 4/07/2024 dalla **** Omissis ****, conduttore dell'immobile, sia le apparecchiature dell'impianto di condizionamento che il boiler per la produzione di acqua calda sanitaria sono stati acquistati ed installati dalla stessa.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N°274

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/12/2017
- Scadenza contratto: 11/12/2029
- Scadenza disdetta: 11/06/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.200,00

Si fa presente che nel Contratto di Locazione del 12/12/2017, allegato alla presente, è esplicitato che "è compresa l'area esterna di pertinenza esclusiva su di un lato come da elaborato grafico allegato" e che, per quanto riguarda il canone di locazione, al punto 3 è testualmente riportato: "Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1972, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta scritta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo a decorrere dal terzo anno di locazione rimanendo immutato per i primi due anni".

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/03/2021
- Scadenza contratto: 28/02/2027
- Scadenza disdetta: 31/08/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 550,00

Si fa presente che per quanto riguarda il canone di locazione al punto 3 del Contratto di Locazione dell'1/03/2021 registrato a Pontedera il 30/03/2021 al n°1270, allegato alla presente, è testualmente riportato: "Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1972, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta scritta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo a decorrere dal terzo anno di locazione rimanendo immutato per i primi due anni".

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA BOCCACCIO N°3

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/03/2021
- Scadenza contratto: 28/02/2027
- Scadenza disdetta: 31/08/2026

Canone mensile: € 300,00

Si fa presente che per quanto riguarda il canone di locazione al punto 3 del Contratto di Locazione dell'1/03/2021 registrato a Pondera il 30/03/2021 al n°1267, allegato alla presente, è testualmente riportato: "Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1972, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta scritta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo a decorrere dal terzo anno di locazione rimanendo immutato per i primi due anni".

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N°274

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1987	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SICILIANI Paolo	28/12/1987	289706	11176
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Livorno	13/01/1988	528	345
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pisa	18/01/1988	1682	277

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC

Vedi "Provenienza ventennale" bene n°1.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA BOCCACCIO N°3

Vedi "Provenienza ventennale" bene n°1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N°274

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 06/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Livorno il 20/07/2009
Reg. gen. 12284 - Reg. part. 2670
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Notaio D'ERRICO Angelo
Data: 14/07/2009
N° repertorio: 39448
N° raccolta: 9933
Note: Mutuo da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Lari alla via Gramsci distinte al catasto fabbricati al foglio 15, particella 1175 sub. 2 natura C1 di mq 184 al piano T e particella 1175 sub. 5 natura A10 di 8 vani ai piani T1.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 06/02/2024
Reg. gen. 1920 - Reg. part. 1393
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Atto giudiziario dell'UNEP Tribunale di Pisa del 28/12/2023 repertorio n°5588.
Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Casciana Terme Lari alla sezione censuaria di Lari, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 15 particella 1175 sub. 2 natura C1 alla Via Gramsci, particella 1175 sub. 6 (già particella 1175 sub. 5) natura A10 alla Via Boccaccio n°3, particella 1175 sub. 7 (già particella 1175 sub. 5) natura A10 alla Via Gramsci.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC

Vedi "Formalità pregiudizievoli" bene n°1.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA BOCCACCIO N°3

Vedi "Formalità pregiudizievoli" bene n°1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI
N°274**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato a seguito di Concessione Edilizia n°149/84 dell'8/03/1985, Prat. n°3661/1984, per "costruzione di un fabbricato promiscuo (civile abitazione + fondi per uso commerciale)" e successive Concessione Edilizia n°30/85 del 28/08/1985, Prat. n°3716/1985, per "VARIANTE in corso d'opera per la costruzione di un fabbricato per uso promiscuo", Concessione Edilizia n°65/87 del 17/10/1987, Prat. n°4171/1987, per "Variante a fabbricato destinato ad esposizione" e Concessione Edilizia n°138/87 del 28/11/1987, Prat. n°4286/1987, per "Variante in corso d'opera" con Permesso di Abitabilità o di Uso n°3661 rilasciato dal Comune di Lari in data 23/12/1987; in data 30/01/2018 Prot. n°2018/1937 Prat. n°9/2018 è stata depositata S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per "MODIFICHE INTERNE E PROSPETTICHE A FONDO COMMERCIALE, PREORDINATE ALLA REALIZZAZIONE DI RISTORANTE PIZZERIA" con Comunicazione di Fine Lavori e Variante Finale depositate in data 11/04/2018 Prot. n°0006993 ed Attestazione Asseverata di Agibilità depositata sempre in data 11/04/2018 Prot. n°0006997.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alla S.C.I.A. depositata il 30/01/2018, Pratica n°9/2018.

Per quanto riguarda gli impianti presenti nell'immobile non ci è stata consegnata alcuna certificazione ma, allegate alla Comunicazione di Fine Lavori e Variante Finale, deposita l'11/04/2018 Prot. n°0006993, sono state reperite la Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte per "Impianto elettrico" rilasciata il 5/04/2018 dalla Ditta RICCIO ENRICO con sede in CAPANNOLI (PI) Via Pratolini n. 18 e la Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte per la "Realizzazione impianto idrico per tre bagni e una cucina, realizzazione impianto gas dal contatore allo scalda acqua ed alla cucina" rilasciato il 5/04/2018 dalla Ditta HYDRA IMPIANTI di Barsottini Michele con sede in CASCIANA TERME LARI (PI) Via Belvedere n. 58/c.

Per quanto riguarda l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetico), pur non essendo lo stesso stato sia reperito che consegnato, si fa presente che nel Contratto di Locazione del 12/12/2017, registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pisa Ufficio Territoriale di Pontedera il 28/12/2017 al n°4153 serie 3T allegato alla presente, a pagina 1 è testualmente riportato "Il conduttore dichiara di aver ricevuto tutte le informazioni inerenti e copia della documentazione relativa all'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il documento A.P.E. è stato redatto in data 30/01/2017 dal Geometra Nicola Monti nel rispetto delle norme contenute nel Decreto Legislativo 192/2005 e successive modifiche; l'immobile ricade sotto la lettera E con IPEG (indice di prestazione energetica globale) pari a 100,69 kwh/m2 (m3 n.d.r.)/anno.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato a seguito di Concessione Edilizia n°149/84 dell'8/03/1985, Prat. n°3661/1984, per "costruzione di un fabbricato promiscuo (civile abitazione + fondi per uso commerciale)" e successive Concessione Edilizia n°30/85 del 28/08/1985, Prat. n°3716/1985, per "VARIANTE in corso d'opera per la costruzione di un fabbricato per uso promiscuo", Concessione Edilizia n°65/87 del 17/10/1987, Prat. n°4171/1987, per "Variante a fabbricato destinato ad esposizione" e Concessione Edilizia n°138/87 del 28/11/1987, Prat.



n°4286/1987, per "Variante in corso d'opera"; in data 8/03/1985 è stata rilasciata Concessione Edilizia n°150/92, Prat. n°5274/1992, per "Modifiche interne e cambio di destinazione d'uso a fabbricato" con Certificato di Abitabilità o Agibilità n°5274 rilasciato dal Comune di Lari in data 7/06/1993; in data 12/03/2015 Prot. n°0003272 Prat. n°24/2015 è stata depositata S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per "RISTRUTTURAZIONE CON AUMENTO DI CARICO URBANISTICO A FABBRICATO RESIDENZIALE" con Comunicazione di Fine Lavori depositata in data 27/04/2015 Prot. n°0005619 e Certificazione di Abitabilità/Agibilità depositata sempre in data 27/04/2015 Prot. n°0005617.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alla S.C.I.A. depositata il 12/03/2015, Pratica n°24/2015, per aver modificato una parete divisoria in modo da realizzare un più ampio locale ed aver installato all'arrivo al piano primo della scala di accesso un infisso in alluminio. Per quanto sopra di dovrà procedere con la regolarizzazione delle difformità riscontrate previo accertamento di conformità in sanatoria e la presentazione della nuova planimetria catastale con un costo stimato di € 2.500 circa incluso sanzioni e spese tecniche.

Per quanto riguarda gli impianti presenti nell'immobile non ci è stata consegnata alcuna certificazione ma è stata reperita, in quanto allegata alla Comunicazione di Fine Lavori della S.C.I.A. del 12/03/2015, la Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte di "ampliamento impianto elettrico" senza data rilasciata dalla Ditta I.T.M. di Chiavaccini M. e Sasseti F. S.n.c. con sede in CASCIANA TERME (PI) Via della Fonte n. 6.

Mentre l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetico), che si allega alla presente in quanto depositato con la Comunicazione di Fine Lavori della S.C.I.A. del 12/03/2015, risulta essere stato redatto in data 24/04/2015 dall'Ing. Roberta Angelini con classificazione dell'immobile in classe energetica G ed indice di prestazione energetica globale (IPEG) pari a 63,5 kWh/m3/anno.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA BOCCACCIO N°3

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato a seguito di Concessione Edilizia n°149/84 dell'8/03/1985, Prat. n°3661/1984, per "costruzione di un fabbricato promiscuo (civile abitazione + fondi per uso commerciale)" e successive Concessione Edilizia n°30/85 del 28/08/1985, Prat. n°3716/1985, per "VARIANTE in corso d'opera per la costruzione di un fabbricato per uso promiscuo", Concessione Edilizia n°65/87 del 17/10/1987, Prat. n°4171/1987, per "Variante a fabbricato destinato ad esposizione" e Concessione Edilizia n°138/87 del 28/11/1987, Prat. n°4286/1987, per "Variante in corso d'opera"; in data 8/03/1985 è stata rilasciata Concessione Edilizia n°150/92, Prat. n°5274/1992, per "Modifiche interne e cambio di destinazione d'uso a fabbricato" con Certificato di Abitabilità o Agibilità n°5274 rilasciato dal Comune di Lari in data 7/06/1993; in data 12/03/2015 Prot. n°0003272 Prat. n°24/2015 è stata depositata S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per "RISTRUTTURAZIONE CON AUMENTO DI CARICO URBANISTICO A FABBRICATO RESIDENZIALE" con Comunicazione di Fine Lavori depositata in data 27/04/2015 Prot. n°0005619 ed Certificazione di Abitabilità/Agibilità depositata sempre in data 27/04/2015 Prot. n°0005617.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alla S.C.I.A. depositata il 12/03/2015, Pratica n°24/2015, per aver installato una porta dividendo il disimpegno dall'ingresso e per modifiche alla parete divisoria fra i due locali posti a Sud. Per quanto sopra di dovrà procedere con

la regolarizzazione delle difformità riscontrate previo accertamento di conformità in sanatoria e la presentazione della nuova planimetria catastale con un costo stimato di € 2.500 circa incluso sanzioni e spese tecniche.

Per quanto riguarda gli impianti presenti nell'immobile non ci è stata consegnata alcuna certificazione ma è stata reperito, in quanto allegato alla Comunicazione di Fine Lavori della S.C.I.A. del 12/03/2015, la Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte per "Impianto elettrico di distribuzione luci e prese" del 20/04/2015 rilasciata dalla Ditta ELETTRIMPIANTI di Centofanti Bruno con sede in PONSACCO (PI) Via Machiavelli n. 44.

Mentre l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetico), che si allega alla presente in quanto depositato con la Comunicazione di Fine Lavori della S.C.I.A. del 12/03/2015, risulta essere stato redatto in data 24/04/2015 dall'Ing. Roberta Angelini con classificazione dell'immobile in classe energetica G ed indice di prestazione energetica globale (IPEG) pari a 78,78 kWh/m3/anno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N°274

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in oggetto pur facendo parte di maggiore fabbricato condominiale non risulta avere oneri condominiali in quanto gli immobili oggetto della presente relazione che compongono detto fabbricato sono di proprietà di un unico proprietario.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vedi "Vincoli od oneri condominiali" bene n°1.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA BOCCACCIO N°3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vedi "Vincoli od oneri condominiali" bene n°1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Antonio Gramsci n°274

Trattasi di unità immobiliare ad uso negozio, attualmente adibito a ristorante/pizzeria, di proprietà del **** Omissis ****, posta al piano terreno, primo fuori terra, di maggiore fabbricato condominiale edificato in aderenza ad altro fabbricato condominiale, sito in Comune di Casciana Terme Lari (PI) Via Gramsci n°274 angolo Via Boccaccio n°1 da cui ha accesso, tramite resede comune ai beni oggetto della presente relazione (Part. 1175 Sub. 1), e composta da ampio locale, cucina con ripostiglio, due disimpegni, locale deposito, bagno-w.c. con ripostiglio sottoscala, due w.c. e bagno disabili, della superficie lorda complessiva di mq 197 circa (foto nn°1÷10).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1175, Sub. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 206.850,00

Il valore commerciale degli immobili in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo prendendo in considerazione sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) che indicazioni reperite presso Tecnici del settore opportunamente valutate e ricalibrate, e tenuto conto dell'ubicazione, delle dimensioni, della presenza di un contratto di affitto per € 1.200,00 mensili comprensivo dell'area esterna richiamata nel contratto di locazione e dello stato d'uso e di manutenzione dello stesso, che ha portato per l'immobile in oggetto ad un valore medio che può farsi ascendere a € 1.050,00 al mq.

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Antonio Gramsci snc

Trattasi di unità immobiliare ad uso ufficio, attualmente adibito a studio di fisioterapia e consulenza fitnes, di proprietà del **** Omissis ****, posta al piano primo, secondo fuori terra, di maggiore fabbricato condominiale edificato in aderenza ad altro fabbricato condominiale, sito in Comune di Casciana Terme Lari (PI) Via Gramsci snc da cui ha accesso, tramite resede comune ai beni oggetto della presente (Part. 1175 Sub. 1), sottopassaggio pedonale condominiale e passaggio ricavato nel resede comune, e composto al piano terreno da disimpegno/vano scala, ed al piano primo da sala d'attesa/disimpegno, ampio locale, due studi, archivio, due w.c. con antibagno e ripostiglio, della superficie lorda complessiva di mq 164 circa, oltre a due terrazzi ubicati uno sul lato Sud ed uno sul lato Est della superficie complessiva di mq 9 circa (foto nn°1÷4 e 11÷16).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1175, Sub. 7, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 133.360,00

Il valore commerciale degli immobili in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo prendendo in considerazione sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) che indicazioni reperite presso Tecnici del settore opportunamente valutate e ricalibrate, e tenuto conto dell'ubicazione, delle dimensioni, della presenza di un contratto di affitto per € 550,00 mensili e dello stato d'uso e di manutenzione dello stesso, che ha portato per l'immobile in oggetto ad un valore medio che può farsi ascendere a € 800,00 al mq.

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Boccaccio n°3

Trattasi di unità immobiliare ad uso ufficio, attualmente adibito a centro estetico, di proprietà del **** Omissis ****, posta al piano primo, secondo fuori terra, di maggiore fabbricato condominiale edificato in aderenza ad altro fabbricato condominiale, sito in Comune di Casciana Terme Lari (PI) Via Boccaccio n°3 da cui ha accesso, tramite resede comune ai beni

oggetto della presente (Part. 1175 Sub. 1) e scala esterna ubicata nel predetto resede, e composto da ingresso, disimpegno, tre locali e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 61 circa (foto nn°1÷4 e 17÷20).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1175, Sub. 6, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 54.900,00

Il valore commerciale degli immobili in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo prendendo in considerazione sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) che indicazioni reperite presso Tecnici del settore opportunamente valutate e ricalibrate, e tenuto conto dell'ubicazione, delle dimensioni, della presenza di un contratto di affitto per € 300,00 mensili e dello stato d'uso e di manutenzione dello stesso, che ha portato per l'immobile in oggetto ad un valore medio che può farsi ascendere a € 900,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Casciana Terme Lari (PI) - Via Antonio Gramsci n°274	197,00 mq	1.050,00 €/mq	€ 206.850,00	100,00%	€ 206.850,00
Bene N° 2 - Ufficio Casciana Terme Lari (PI) - Via Antonio Gramsci snc	166,70 mq	800,00 €/mq	€ 133.360,00	100,00%	€ 133.360,00
Bene N° 3 - Ufficio Casciana Terme Lari (PI) - Via Boccaccio n°3	61,00 mq	900,00 €/mq	€ 54.900,00	100,00%	€ 54.900,00
Valore di stima:					€ 395.110,00

Valore di stima: € 395.110,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
riduzione del 10% per la presenza di contratti di affitto della cui entità si è anche tenuto conto nella stima dei beni.	10,00	%

Valore finale di stima: € 311.000,00

Il valore finale di stima è stato arrotondato come da istruzioni del G.E. del Tribunale di Pisa del 9/05/2019.

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 20/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Acquaviva Leonardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 20 Foto
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure storiche per immobile
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elenco dei subalterni assegnati
- ✓ Altri allegati - Contratto di locazione bene n°1
- ✓ Altri allegati - Contratto di locazione bene n°2
- ✓ Altri allegati - Contratto di locazione bene n°3
- ✓ Altri allegati - Attestato di prestazione energetica bene n°2
- ✓ Altri allegati - Attestato di prestazione energetica bene n°3
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Perizia privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Antonio Gramsci n°274
Trattasi di unità immobiliare ad uso negozio, attualmente adibito a ristorante/pizzeria, di proprietà del **** Omissis ****, posta al piano terreno, primo fuori terra, di maggiore fabbricato condominiale edificato in aderenza ad altro fabbricato condominiale, sito in Comune di Casciana Terme Lari (PI) Via Gramsci n°274 angolo Via Boccaccio n°1 da cui ha accesso, tramite resede comune ai beni oggetto della presente relazione (Part. 1175 Sub. 1), e composta da ampio locale, cucina con ripostiglio, due disimpegni, locale deposito, bagno-w.c. con ripostiglio sottoscala, due w.c. e bagno disabili, della superficie lorda complessiva di mq 197 circa (foto nn°1÷10).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1175, Sub. 2, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Antonio Gramsci snc
Trattasi di unità immobiliare ad uso ufficio, attualmente adibito a studio di fisioterapia e consulenza fitnes, di proprietà del **** Omissis ****, posta al piano primo, secondo fuori terra, di maggiore fabbricato condominiale edificato in aderenza ad altro fabbricato condominiale, sito in Comune di Casciana Terme Lari (PI) Via Gramsci snc da cui ha accesso, tramite resede comune ai beni oggetto della presente (Part. 1175 Sub. 1), sottopassaggio pedonale condominiale e passaggio ricavato nel resede comune, e composto al piano terreno da disimpegno/vano scala, ed al piano primo da sala d'attesa/disimpegno, ampio locale, due studi, archivio, due w.c. con antibagno e ripostiglio, della superficie lorda complessiva di mq 164 circa, oltre a due terrazzi ubicati uno sul lato Sud ed uno sul lato Est della superficie complessiva di mq 9 circa (foto nn°1÷4 e 11÷16).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1175, Sub. 7, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Boccaccio n°3
Trattasi di unità immobiliare ad uso ufficio, attualmente adibito a centro estetico, di proprietà del **** Omissis ****, posta al piano primo, secondo fuori terra, di maggiore fabbricato condominiale edificato in aderenza ad altro fabbricato condominiale, sito in Comune di Casciana Terme Lari (PI) Via Boccaccio n°3 da cui ha accesso, tramite resede comune ai beni oggetto della presente (Part. 1175 Sub. 1) e scala esterna ubicata nel predetto resede, e composto da ingresso, disimpegno, tre locali e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 61 circa (foto nn°1÷4 e 17÷20).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1175, Sub. 6, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 311.000,00

