TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Antonelli Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 138/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est, 47, 56035 4
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornse est 49, 56035 4
Lotto 1 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 5
Confini 5
Consistenza 6
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 6
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 7
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est, 47, 56035 7
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 11
Lotto 2 11
Completezza documentazione ex art. 567 12
Titolarità 12
Confini 12
Consistenza 12
Cronistoria Dati Catastali 13
Dati Catastali 13
Stato conservativo 13
Parti Comuni 14
Servitù, censo, livello, usi civici 14
Caratteristiche costruttive prevalenti 14
Stato di occupazione 14
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornse est 49, 56035 14

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

Provenienze Ventennali 15
Formalità pregiudizievoli 16
Normativa urbanistica 17
Regolarità edilizia 18
Vincoli od oneri condominiali 18
Stima / Formazione lotti 19
Lotto 1 19
Lotto 2 21
Riepilogo bando d'asta 24
Lotto 1 24
Lotto 2 24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 138/2024 del R.G.E. 25
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 716.000,00 25
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 812.000,00 25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 26
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est, 47, 56035 26
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornse est 49, 56035 27

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

INCARICO

All'udienza del 04/07/2025, il sottoscritto Geom. Antonelli Alessio, con studio in Via Tosco Romagnola, 827 - 56100 - Pisa (PI), email alessioantonelli@yahoo.it, PEC alessio.antonelli@geopec.it, Tel. 050 741358, Fax 050 748403, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est, 47, 56035 (Coord. Geografiche: 43.60873966511618, 10.602111967153927)
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornse est 49, 56035 (Coord. Geografiche: 43.60850770653485, 10.602922715855337)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST, 47, 56035

Quanto oggetto di procedura è costituito da un capannone industriale, provvisto di corpo centrale interno adibito a locali uso ufficio e servizi oltre rampa per carico e scarico merci esterni, posto nel Comune di Casciana Terme Lari (PI), Via Livornese Est n°47.
Si accede al bene dalla predetta pubblica via a mezzo di resede comune ad altri beni (non oggetto di procedura).
Il fabbricato è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari (PI), nel foglio di mappa 12, particella 117, subalterno 9.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNSE EST 49, 56035

Il corpo di fabbrica in trattazione trova accesso dalla pubblica via a mezzo di resede comune.
L'unità si svulippa su due piani fuori terra collegati a mezzo di scala principale interna e di più secondarie esterne. Internamente si compone di ampi vani adibiti a showroom e da locali accessori (servizi igienici).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est, 47, 56035

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

E' da rilevare che dall'esame del certificato ipotecario prodotto non risulta presente la provenienza della particella 117 del foglio di mappa 12 alla quale appartengono i beni ricadenti nella presente procedura. Si evidenzia inoltre che tra la documentazione agli atti risultano mancanti i titoli di trasformazione della società esecutata.
Inoltre il certificato storico catastale prodotto risulta iniziare dall'anno 2014 non comprendo il periodo ventennale precedente al pignoramento.

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

Il bene oggetto di procedura, secondo quanto desunto dall'elaborato planimetrico attualemnte agli atti dell'ufficio, confina a nord con resede di cui al bene comune non sensibile identificato dal subalterno 11 della particella 112 del foglio di mappa 12, ad ovest con altre u.i. di proprietà della ditta esecutata, ad est in parte con proprietà **** Omissis **** ed in parte con proprietà della ditta esecutata ed a sud in parte con resede di cui al bene comune non censibile identificato dal subalterno 11 della particella 117 del foglio di mappa 12 ed in parte con proprietà ditta esecutata s.s.a.

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

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	3359,00 mq	3428,00 mq	1,00	3290,00 mq	6,00 m	t
Resede e rampa	225,00 mq	225,00 mq	0,05	11,25 mq	0,00 m	t
			Totale superficie convenzionale:	3301,25 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	3301,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **29/03/2000** al **10/07/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 372 Categoria D1 Rendita € 39.405,66 Graffato 371, 281, 373, 117 s.5
Dal **10/07/2002** al **19/12/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 117, Sub. 9 Categoria D7 Rendita € 23.500,00
Dal **19/12/2006** al **11/06/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 117, Sub. 9 Categoria D7 Rendita € 23.500,00
Dal **11/06/2020** al **22/04/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 117, Sub. 9 Categoria D7 Rendita € 23.500,00

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Lari	12	117	9		D7				23500 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria attualmente agli atti dell'ufficio presentata in data 10/07/2002 prot. 000121907 non risulta riportare correttamente lo stato dei luoghi (non rappresentato piano superiore locali accessori interni oltre accessi e collegamenti) pertanto è da prevedere la presentazione di una nuova planimetria. E' inoltre da rilevare che la scheda catastale non riporta indicazioni in merito alla esclusività dell'area esterna con relativa rampa.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in sufficiente stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Dall'esame dell'elaborato planimetrico attualmente agli atti del competente ufficio risultano parti comuni i resedi contraddistinti dai subalterni 11 e 12 della particella 117 del foglio di mappa 12, beni comuni non sensibili anche ad altri beni non oggetto di procedura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non essendo stato possibile visionare il titolo di provenienza (in quanto mancante nella certificazione) non è possibile riferire la sussistenza di servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: 6 m
Str. verticali: pilastri in c.a. e tamponamento esterni in muratura
Copertura: shed in cemento armato e infissi
Manto di copertura: piano impermeabilizzato
Pareti esterne ed interne: in muratura intonacate e tinteggiate
Pavimentazione interna: cemento lisciato industriale
Infissi esterni ed interni: in ferro con inserti in vetro
Scale: in ferro
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico in canaline fuori traccia

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST, 47, 56035

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

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/05/1974** al **19/12/2006**	**** Omissis ****	**Atto privato autenticato**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Michelangeli Edda	30/05/1974		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Livorno	10/06/1974		3667
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Pontedera	04/06/1974	219	8202
Dal **19/12/2006** al **11/06/2020**	**** Omissis ****	**Scrittura privata**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Claudio Calderoni	19/12/2006	4105	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Pontedera	04/01/2007	2	20
Dal **11/06/2020**	**** Omissis ****	**Voltura societaria**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Lella Vittorio	11/06/2020	20417	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			

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

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	16/06/2020	4612	1t

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 variata.

E' da rilevare che dall'esame del certificato ipotecario prodotto non risulta presente la provenienza della particella 117 del foglio di mappa 12 alla quale appartengono i beni ricadenti nella presente procedura. Si evidenzia inoltre che tra la documentazione agli atti risultano mancanti i titoli di trasformazione della società esecutata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Certificato ipotecario - Li 46695/2024 aggiornate al 22/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo fondiario
  Iscritto a Livorno il 31/12/2012
  Reg. gen. 18195 - Reg. part. 2763
  Quota: 1/1
  Importo: € 900.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 450.000,00
  Rogante: Calderoni Claudio
  Data: 21/12/2012
  N° repertorio: 8337
  N° raccolta: 4586
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo fondiario
  Iscritto a Livorno il 03/02/2016
  Reg. gen. 1899 - Reg. part. 257
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 881.822,20

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

Rogante: Calceroni Claudio
Data: 01/02/2016
N° repertorio: 10106
N° raccolta: 5828

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Livorno il 17/07/2024
  Reg. gen. 12569 - Reg. part. 8967
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Cessione di ipoteca**
  Iscritto a Livorno il 09/03/2023
  Reg. gen. 4199 - Reg. part. 712
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Cessione di ipoteca**
  Iscritto a Livorno il 09/03/2023
  Reg. gen. 4202 - Reg. part. 715
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

E' da precisare che non è al momento possibile indicare i costi di cancellazione in quanto il competente ufficio, seppur interpellato, non fornisce quantificazione preventiva alla trascrizione della detta cancellazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Piano operativo comunale il fabbricato in trattazione ricade in zona DM1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale-produttivo di recente formazione soggette a intervento diretto
art.26.10 della N.T.A.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Dalle ricerche svolte presso l'archivio comunale sono emersi i seguenti titoli edilizi che hanno avuto ad oggetto l'immobile in oggetto:
1- P.E. 1963 n. 35959 – Attestazione di agibilità a seguito della costruzione di uno stabilimento industriale;
2- Concessione edilizia in sanatoria n. 582/97 del 04/09/1997 (condono 879 del 24/12/1986) ampliamento e modifiche prospettiche di fabbricato artigianale;
3- DIA 2/2002 del 09/01/2002 per frazionamento di unità immobiliari senza cambio di destinazione d'uso, realizzazione di una rampa esterna sul piazzale di proprietà per il carico e lo scarico merci, modifiche prospettiche e interne per la costituzione delle nuove unità;
4- Accertamento di conformità n. 9/001 del 09/02/2009 per modifiche prospettiche e opere pertinenziali a fabbricato industriale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Da un confronto tra la documentazione allegata ai titoli sopra riportarti e lo stato dei luoghi rilevato emergono alcune incongruenze per modifiche interne. E' da rilevare anche la presenza di una tettoia con struttura e copertura in acciaio che risulta illegittima.
Per la regolarizzazione delle modifiche interne è da prevedersi la presentazione di opportuna pratica edilizia mentre per la tettoia sarà da valutare previo colloquio con l'ufficio tecnico comunale l'eventuale sanabilità o l'eventuale riconduzione in pristino della stessa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornse est 49, 56035

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

E' da rilevare che dall'esame del certificato ipotecario prodotto non risulta presente la provenienza della particella 117 del foglio di mappa 12 alla quale appartengono porzione del bene ricadente nella presente procedura. Si evidenzia inoltre che tra la documentazione agli atti risultano mancanti i titoli di trasformazione della società esecutata.
Inoltre il certificato storico catastale prodotto risulta iniziare dall'anno 2014 non comprendo il periodo ventennale precedente al pignoramento.

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 in trattazione confina a sud con area a comune (sub. 12 part. 177 fg. 12), ad est in parte con area a comune (sub. 12 part. 177 fg. 12) ed in parte con unità di proprietà **** Omissis ****, a nord in parte con unità immobiliare trattata nel lotto uno della presente (sempre di proprietà esecutata), in parte con unità di proprietà **** Omissis **** ed in altra parte con resece comune sub. 12 part. 177 fg. 12, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Showroom	2473,00 mq	2634,00 mq	1	2634,00 mq	0,00 m	t-1
			Totale superficie convenzionale:	**2634,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**2634,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/07/2002** al **19/12/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 117, Sub. 1 Categoria D8 Piano t-1
Dal **19/12/2006** al **11/06/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 117, Sub. 1 Categoria D8
Dal **11/06/2020** al **22/04/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 117, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 23.963,60 Piano t-1 Graffato f16/13/1-f12/117/13

Il certificato storico catastale prodotto risulta iniziare dall'anno 2014 non comprendo il periodo ventennale precedente al pignoramento. Quanto riportato sopra è relativo alle sole variazioni di intestazione catastale dedotte da altri titoli.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Lari	12	117	1		D8				23963,6 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta graffato all'unità di cui al fg. 16 part. 13 sub. 1 e fg. 12 part. 117 sub. 13.
La planimetria attualmente agli atti dell'ufficio presentata in data 19/04/1196 non risulta riportare correttamente lo stato dei luoghi pertanto è da prevedere la presentazione di una nuova planimetria.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo i locali del piano terra si presentavano in buono stato di manutenzione mentre quelli al piano primo risultavano in scadente stato di manutenzione caratterizzato da copiosi fenomeni di infiltrazione provenienti dalla copertura.

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

PARTI COMUNI

Dall'esame dell'elaborato planimetrico attualmente agli atti del competente ufficio risultano parti comuni i resedi contraddistinti dai subalterni 11 e 12 della particella 117 del foglio di mappa 12, beni comuni non sensibili anche ad altri beni non oggetto di procedura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non essendo stato possibile visionare il titolo di provenienza di parte dell'immobile (in quanto mancante nella certificazione) non è possibile riferire la sussistenza di servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: ingresso principale rivolto a sud
Altezza interna utile
Str. verticali: pilastri in c.a. con tamponamenti in parte in muratura ed in parte in vetrate
Solai: latero cemento
Copertura: piano in laterocemento con fenomeni di infiltrazione
Manto di copertura: in guaina bituminosa
Pareti esterne ed interne: in laterizio e vetrate
Pavimentazione interna: piano terra in legno e gress, piano primo in moquette
Infissi esterni ed interni: esterni in alluminio e vetro
Scale: interne in c.a. rivestite in pietra
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico ed idrico sottotraccia

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNSE EST 49, 56035

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/11/2022
- Scadenza contratto: 14/11/2034
- Scadenza disdetta: 14/11/2033

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.500,00

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

Contratto di locazione registrato a Pisa il 11/11/2022 al n. 11482 serie 1T.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/05/1974** al **19/12/2006**	**** Omissis ****	**Atto privato autenticato**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Edda Michelangeli	30/05/1974		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Livorno	10/06/1974		3667
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Pontedera	04/06/1974	219	8202
Dal **19/12/2006** al **11/06/2020**	**** Omissis ****	**Scrittura privata**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Edda MIchelangeli	19/12/2006	4105	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Pontedera	04/01/2007	8	20
Dal **11/06/2020**	**** Omissis ****	**Voltura societaria**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Di Lella Vittorio	11/06/2007	20417	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Pisa	16/06/2020	4612	1t

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

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.

E' da rilevare che dall'esame del certificato ipotecario prodotto non risulta presente la provenienza della particella 117 del foglio di mappa 12 alla quale appartiene porzione del bene ricadente nella presente procedura. Si evidenzia inoltre che tra la documentazione agli atti risultano mancanti i titoli di trasformazione della società esecutata.
Si riporta per completezza che la porzione di unità immobiliare attualmente contraddistina al fg. 16 particella 13 sub. 1 risulta pervenuta in maggior consistenza (per acquisto del terreno) all'originaria società **** Omissis **** a seguito di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Edda Michelangeli del 05/07/1973 trascritto a Livorno il 03/08/1973 al n. 5075 di particolare e registrato a Pontedera il 18/07/1973 vol. 182 n. 2160.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Certificato ipotecario - Li 46695/2024 aggiornate al 22/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo fondiario
  Iscritto a Livorno il 20/11/2008
  Reg. gen. 20766 - Reg. part. 5154
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.000.000,00
  Rogante: Notaio Calderoni Claudio
  Data: 17/11/2008
  N° repertorio: 5484
  N° raccolta: 2674
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo fondiario
  Iscritto a Livorno il 20/11/2008
  Reg. gen. 20765 - Reg. part. 5153
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.000.000,00

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

Rogante: Notaio Calderoni Claudio
Data: 17/11/2008
N° repertorio: 5483
N° raccolta: 2673

Trascrizioni

- **Locazione ultraventennale**
  Trascritto a Livorno il 11/11/2022
  Reg. gen. 20562 - Reg. part. 14541
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Livorno il 17/07/2024
  Reg. gen. 12569 - Reg. part. 8967
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Cessione di ipoteca**
  Iscritto a Livorno il 09/03/2023
  Reg. gen. 4198 - Reg. part. 711
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Cessione di ipoteca**
  Iscritto a Livorno il 14/03/2023
  Reg. gen. 4506 - Reg. part. 784
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

E' da precisare che non è al momento possibile indicare i costi di cancellazione in quanto il competente ufficio, seppur interpellato, non fornisce quantificazione preventiva alla trascrizione della detta cancellazione.

NORMATIVA URBANISTICA

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

Secondo il vigente Piano operativo comunale il fabbricato in trattazione ricade in zona DM1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale-produttivo di recente formazione soggette a intervento diretto art.26.10 della N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Dalle ricerche svolte presso l'archivio comunale sono emersi i seguenti titoli edilizi che hanno avuto ad oggetto l'immobile in oggetto:
- P.E. 1963 n. 35959 – Attestazione di agibilità a seguito della costruzione di uno stabilimento industriale;
- Permesso di costruire n. 1411/1974 del 01/06/1974 per un fabbricato ad uso laboratorio e mostra per mobili, alla quale è seguita dichiarazione di agibilità del 05/12/1978;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 582/97 del 04/09/1997 (condono 879 del 24/12/1986) ampliamento e modifiche prospettiche di fabbricato artigianale;
- DIA 178/2003 del 7/10/2003 per installazione di impianto pubblicitario.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Preme evidenziare che le tavole grafiche allegate ai titoli sopra richiamati risultano prive di quote di dettaglio e pertanto difficilmente verificabili graficamente sia a causa delle ridotte scale di rappresentazione sia stante il formato digitale di acquisizione.
E' tuttavia da riferire che da un confronto tra lo stato dei luoghi, così come rilevato in sede di sopralluogo, e quello autorizzato sono emerse alcune lievi modifiche interne ed alcune modifiche prospettiche.
Per la regolarizzazione occorre presentare alla competente amministrazione opportuna pratica edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est, 47, 56035
  Quanto oggetto di procedura è costituito da un capannone industriale, provvisto di corpo centrale interno adibito a locali uso ufficio e servizi oltre rampa per carico e scarico merci esterni, posto nel Comune di Casciana Terme Lari (PI), Via Livornese Est n°47. Si accede al bene dalla predetta pubblica via a mezzo di resede comune ad altri beni (non oggetto di procedura). Il fabbricato è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari (PI), nel foglio di mappa 12, particella 117, subalterno 9.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 117, Sub. 9, Categoria D7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 723.000,00
  DESCRIZIONE GENERALE DELLA METODOLOGIA DI STIMA
  Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, rappresentato dal prezzo in comune commercio della proprietà oggetto di vendita. Successivamente per tener conto dei gravami e della particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di stabilire un valore di base d'asta sarà applicato un opportuno deprezzamento che terrà conto della minor appetibilità che la vendita dell'immobile all'asta comporta, dovuta al rapido saldo del prezzo. Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del suddetto immobile, si applica il procedimento del Market Comparison Approach (in sigla MCA) che rappresenta una formalizzazione razionale del metodo di comparazione diretta. Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento del MCA consiste nella considerazione per la quale il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili. Il MCA si può applicare in tutti i casi di stima per il quale siano disponibili un sufficiente numero di recenti attendibili transazioni. Il MCA si basa sull'aggiustamento sistematico dei prezzi degli immobili di confronto noti, chiamati immobili comparabili, tali aggiustamenti vengono fatti attraverso i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari dell'immobile. Il prezzo marginale rappresenta la variazione del prezzo in funzione della variazione della caratteristica presa in esame. Una volta effettuati tutti gli aggiustamenti del prezzo il risultato rappresenta il più probabile valore di mercato

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

dell'immobile oggetto di stima. La metodologia del MCA si basa sulla raccolta dei dati degli immobili comparabili, sull'analisi dei prezzi marginali e sulla compilazione della tabella di valutazione. La procedura sopra descritta si applica per la stima delle caratteristiche aestimabilis per le quali il mercato ci può fornire un prezzo marginale da utilizzare, mentre per quanto riguarda le caratteristiche inaestimabilis, per le quali non è facilmente reperibile un corretto prezzo marginale dal mercato si procede con l'impostazione di un sistema di stima che ha come termine noto i prezzi corretti derivanti dal MCA e come incognite i prezzi marginali delle caratteristiche in esame e il valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto, logica conseguenza di ciò, è che le caratteristiche inaestimabilis, dovranno essere una ricerca meno del numero degli immobili presi come comparabili al fine di ottenere un sistema risolubile, ai fini della risoluzione del sistema di cui sopra nel rapporto di stima che segue si è applicato il calcolo matriciale.
E' da segnalare che consci dei limiti nel reperimento dei dati, la norma UNI 11612:2015 ammette nei casi di non agevole reperimento del dato, seppur con alcune limitazioni, l'utilizzo degli annunci delle offerte di vendite (c.d. asking prices) con un ribasso percentuale. Attese le condizioni del mercato nella congiuntura attuale si è ritenuto di operare ribassi del 10%.

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI COMPARABILI
Richiedendo la procedura del MCA un'accurata conoscenza delle caratteristiche dell'immobile come unità comparabili si è considerato unità delle quali si era a conoscenza delle informazioni necessarie poiché le rispettive richieste sono state reperite da agenzie immobiliari operanti nella zona di interesse.
UNITA' COMPARABILE A
Unità immobiliare in Perignano (PI), Via Sicilia.
Il capannone trova accesso dalla pubblica via a mezzo di resede condominiale.
L'unità misura una superficie complessiva di circa mq. 1100,00 ed è composta di unico vano oltre servizi (ufficio, spogliatoio e bagni). Il bene risulta dotato di n.3 affacci verso l'esterno.
L'unità immobiliare al momento si presenta in sufficiente stato di manutenzione ed è inserito in zona industriale.
UNITA' COMPARABILE B
Unità immobiliare in Perignano (PI), Via Sicilia.
Il capannone trova accesso dalla pubblica via a mezzo di resede esclusivo.
L'unità misura una superficie complessiva di circa mq. 1158,00 ed è composta di unico vano oltre servizi (ufficio, spogliatoio e bagni) e rampe di carico. Il bene risulta dotato di n.5 affacci verso l'esterno.
L'unità immobiliare al momento si presenta in buono stato di manutenzione ed è inserito in zona industriale.

UNITA' COMPARABILE C
Unità immobiliare in Perignano (PI), Via Sicilia.
Il capannone trova accesso dalla pubblica via a mezzo di resede esclusivo.
L'unità misura una superficie complessiva di circa mq. 1730 ed è composta di unico vano oltre bagni e resede eslusivo di 2300 mq. Il bene risulta dotato di n.5 affacci verso l'esterno.
L'unità immobiliare al momento si presenta in buono stato di manutenzione ed è inserito in zona industriale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Casciana Terme Lari	3301,25 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 723.000,00

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

(PI) - Via Livornese Est, 47, 56035					
				Valore di stima:	€ 723.000,00

Valore di stima: € 723.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1,00	%

Valore finale di stima: **€ 716.000,00**

Si arrotonda il più probabile valore dell'immobile deprezzato a 716.000,00 €

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornse est 49, 56035
  Il corpo di fabbrica in trattazione trova accesso dalla pubblica via a mezzo di resede comune. L'unità si svulippa su due piani fuori terra collegati a mezzo di scala principale interna e di più secondarie esterne. Internamente si compone di ampi vani adibiti a showroom e da locali accessori (servizi igienici).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 117, Sub. 1, Categoria D8
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 1.376.000,00
  Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in trattazione, rappresentato dal prezzo in comune commercio. L'immobile oggetto della presente valutazione ha caratteristiche tali da inserirsi nel segmento di mercato dei fabbricati ad uso commerciale. Si rileva che al momento di redazione della presente, nella zona d'interesse, non si rileva un mercato attivo e attendibile di immobili simili ovvero appartenenti allo stesso segmento di mercato. Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, pertanto, il sottoscritto ritiene di formulare una stima analitica per capitalizzazione dei redditi in quanto nella zona risulta attivo il mercato degli affitti di immobili adibiti a detta attività. Per la determinazione del saggio di capitalizzazione sono stati presi in esame investimenti immobiliari assimilabili a quello in oggetto e vi sono state apportate le opportune modifiche correttive al fine di tener conto della particolarità dell'immobile oggetto di stima. Nello specifico per determinare il saggio di capitalizzazione sono state svolte ricerche di mercato di compravendite e affitti di immobili per civile abitazione ubicati nella zona di riferimento del bene oggetto di valutazione. Più precisamente si è fatto riferimento alle pubblicazioni di agenzie immobiliari dalle quali è stato possibile reperire i dati utili alla determinazione del saggio di capitalizzazione.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornse est 49, 56035	2634,00 mq	0,00 €/mq	€ 1.376.000,00	100,00%	€ 1.376.000,00
				Valore di stima:	€ 1.376.000,00

Valore di stima: € 1.376.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione edilizio urbanistica e catastale	1,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%
Stato di possesso	25,00	%

Valore finale di stima: **€ 812.000,00**

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 09/11/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Antonelli Alessio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO A - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 24/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO B - Atto di pignoramento (Aggiornamento al 24/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO C - Atti di provenienza (Aggiornamento al 24/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO D - Certificato notarile (Aggiornamento al 24/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO E - Documentazione catastale (Aggiornamento al 24/04/2026)

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

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO F - Contratto di locazione (Aggiornamento al 24/04/2026)

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est, 47, 56035
  Quanto oggetto di procedura è costituito da un capannone industriale, provvisto di corpo centrale interno adibito a locali uso ufficio e servizi oltre rampa per carico e scarico merci esterni, posto nel Comune di Casciana Terme Lari (PI), Via Livornese Est n°47. Si accede al bene dalla predetta pubblica via a mezzo di resede comune ad altri beni (non oggetto di procedura). Il fabbricato è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari (PI), nel foglio di mappa 12, particella 117, subalterno 9.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 117, Sub. 9, Categoria D7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Piano operativo comunale il fabbricato in trattazione ricade in zona DM1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale-produttivo di recente formazione soggette a intervento diretto art.26.10 della N.T.A.

Prezzo base d'asta: **€ 716.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornse est 49, 56035
  Il corpo di fabbrica in trattazione trova accesso dalla pubblica via a mezzo di resede comune. L'unità si svulippa su due piani fuori terra collegati a mezzo di scala principale interna e di più secondarie esterne. Internamente si compone di ampi vani adibiti a showroom e da locali accessori (servizi igienici).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 117, Sub. 1, Categoria D8
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Piano operativo comunale il fabbricato in trattazione ricade in zona DM1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale-produttivo di recente formazione soggette a intervento diretto art.26.10 della N.T.A.

Prezzo base d'asta: **€ 812.000,00**

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

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 716.000,00

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornese Est, 47, 56035		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 117, Sub. 9, Categoria D7	**Superficie**	3301,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in sufficiente stato di manutenzione.		
Descrizione:	Quanto oggetto di procedura è costituito da un capannone industriale, provvisto di corpo centrale interno adibito a locali uso ufficio e servizi oltre rampa per carico e scarico merci esterni, posto nel Comune di Casciana Terme Lari (PI), Via Livornese Est n°47. Si accede al bene dalla predetta pubblica via a mezzo di resede comune ad altri beni (non oggetto di procedura). Il fabbricato è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari (PI), nel foglio di mappa 12, particella 117, subalterno 9.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 812.000,00

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Livornse est 49, 56035		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 117, Sub. 1, Categoria D8	**Superficie**	2634,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo i locali del piano terra si presentavano in buono stato di manutenzione mentre quelli al piano primo risultavano in scadente stato di manutenzione caratterizzato da copiosi fenomeni di infiltrazione provenienti dalla copertura.		
Descrizione:	Il corpo di fabbrica in trattazione trova accesso dalla pubblica via a mezzo di resede comune. L'unità si svulippa su due piani fuori terra collegati a mezzo di scala principale interna e di più secondarie esterne. Internamente si compone di ampi vani adibiti a showroom e da locali accessori (servizi igienici).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

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

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST, 47, 56035

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo fondiario
  Iscritto a Livorno il 31/12/2012
  Reg. gen. 18195 - Reg. part. 2763
  Quota: 1/1
  Importo: € 900.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 450.000,00
  Rogante: Calderoni Claudio
  Data: 21/12/2012
  N° repertorio: 8337
  N° raccolta: 4586
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo fondiario
  Iscritto a Livorno il 03/02/2016
  Reg. gen. 1899 - Reg. part. 257
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 881.822,20
  Rogante: Calceroni Claudio
  Data: 01/02/2016
  N° repertorio: 10106
  N° raccolta: 5828

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Livorno il 17/07/2024
  Reg. gen. 12569 - Reg. part. 8967
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Cessione di ipoteca**
  Iscritto a Livorno il 09/03/2023
  Reg. gen. 4202 - Reg. part. 715
  Quota: 1/1

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

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Cessione di ipoteca**
  Iscritto a Livorno il 09/03/2023
  Reg. gen. 4199 - Reg. part. 712
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNSE EST 49, 56035

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo fondiario
  Iscritto a Livorno il 20/11/2008
  Reg. gen. 20765 - Reg. part. 5153
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.000.000,00
  Rogante: Notaio Calderoni Claudio
  Data: 17/11/2008
  N° repertorio: 5483
  N° raccolta: 2673
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo fondiario
  Iscritto a Livorno il 20/11/2008
  Reg. gen. 20766 - Reg. part. 5154
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.000.000,00
  Rogante: Notaio Calderoni Claudio
  Data: 17/11/2008
  N° repertorio: 5484
  N° raccolta: 2674

Trascrizioni

- **Locazione ultraventennale**
  Trascritto a Livorno il 11/11/2022
  Reg. gen. 20562 - Reg. part. 14541
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****

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

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Livorno il 17/07/2024
  Reg. gen. 12569 - Reg. part. 8967
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Cessione di ipoteca**
  Iscritto a Livorno il 09/03/2023
  Reg. gen. 4198 - Reg. part. 711
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Cessione di ipoteca**
  Iscritto a Livorno il 14/03/2023
  Reg. gen. 4506 - Reg. part. 784
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

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