

# TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gennai Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 71/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1.....	7
Descrizione.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	8
Confini.....	8
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali.....	10
Precisazioni.....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2.....	16
Descrizione.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7.....	17
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7.....	18
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7.....	18
Titolarità.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7.....	18
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7.....	18



Confini.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	19
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	19
Consistenza.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	20
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	21
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	21
Dati Catastali .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	23
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	23
Precisazioni.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	24
Stato conservativo .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	25
Parti Comuni.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	25
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	26
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	26



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	26
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	26
Stato di occupazione .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	28
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	29
Provenienze Ventennali .....	29
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	30
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	30
Formalità pregiudizievoli .....	31
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	31
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	34
Normativa urbanistica .....	35
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	35
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	35
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	35
Regolarità edilizia .....	35
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	35
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	36
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	37
Vincoli od oneri condominiali.....	38
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	38
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	38
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 .....	38
Stima / Formazione lotti.....	39
<b>Lotto 1</b> .....	39
<b>Lotto 2</b> .....	40
Riepilogo bando d'asta.....	45





Lotto 1

45

Lotto 2

45

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 71/2024 del R.G.E. ....47

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 149.000,00 .....47

Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 66.200,00 .....47



Firmato Da: RICCARDO GENNAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5e87317afe95a3bbb767e932a26e810a



All'udienza del 12/07/2024, il sottoscritto Geom. Gennai Riccardo, con studio in Via Sarzanese Valdera, 205 - 56032 - Buti (PI), email geom.gennai@alice.it, PEC riccardo.gennai@geopec.it, Tel. 0587 723268, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



## PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 9 (Coord. Geografiche: 43,60595 - 10,59554)
- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 (Coord. Geografiche: 43,60595 - 10,59554)
- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 (Coord. Geografiche: 43,60595 - 10,59554)
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7 (Coord. Geografiche: 43,60595 - 10,59554)





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 9

## DESCRIZIONE

Alloggio per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo con accesso da via Livornese Est tramite un resede comune.

L'abitazione si articola al piano terreno da un ingresso con un vano scala esclusivo nel cui mezzanino è presente un ripostiglio e tramite il quale si accede al piano primo, quest'ultimo composto da ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, soggiorno, disimpegno, n. 3 camere, bagno, balcone e un'ampia veranda.

L'abitazione è inoltre corredata al piano terreno di un locale attualmente adibito a ufficio accessibile dal resede esterno e dal lotto n. 2.

Inoltre al piano terreno è presente anche un piccolo locale caldaia con accesso esterno, a comune con il lotto 2, ricadete sul resede comune identificato catastalmente con il sub. 7 (B.C.N.C.).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

Il bene confina su tutti i lati su affaccio su resede a comune con altro bene del soggetto esecutato (lotto 2)



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	3,00 m	1°
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	1°
Veranda	42,00 mq	46,00 mq	0,3	13,80 mq	2,65 m	1°
Locale caldaia comune (quota 1/2)	1,00 mq	2,00 mq	0,125	0,25 mq	1,85 m	T.
Resede comune fino a 250 mq. (quota 1/2)	250,00 mq	250,00 mq	0,05	12,50 mq	0,00 m	T.
Resede comune oltre 250 mq. (quota 1/2)	620,00 mq	620,00 mq	0,01	6,20 mq	0,00 m	T.
Ufficio p.t.	10,00 mq	12,00 mq	0,50	6,00 mq	3,45 m	T.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>161,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>161,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 31/12/1972	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 641 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.09.60 Reddito dominicale € 5,80 Reddito agrario € 5,70
Dal 31/12/1972 al 16/12/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 641 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.11.40
Dal 16/12/1986 al 14/09/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 641, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 0,40 Piano T-1°
Dal 14/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 641, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 0,42 Piano T.-1°
Dal 01/01/1992 al 03/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. LARI, Fg. 15, Part. 641, Sub. 6

	Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 135 mq Rendita € 639,12 Piano T.-1°
--	---

I titolari catastali risultano corrispondere con quelli reali.

I suddetti cambiamenti catastali sono stati effettuati a seguito delle seguenti variazioni :

- 31/12/1972 variazione in atti dal 10/10/1978 (n. 277);
- 16/12/1986 Ampliamento in atti dal 23/09/1987 VSI (n. 8544/1986);
- 14/09/1989 VARIAZIONE in atti dal 31/05/1999 classamento (n. 934.1/1989);
- 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- 01/01/2014 Variazione territoriale in atti dal 23/01/2014 LR N.68 dal comune E455 trasferito al comune M327A. (n.8/2014)

## 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	15	641	6		A2	2	7,5	135 mq	639,12 €	T.-1°	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto si sono riscontrate le seguenti difformità :

- Nella planimetria catastale risulta rappresentata una finestra nel vano scala che sul posto non risulta esistente;
- Non risulta essere accatastato ne identificato nell'elaborato planimetrico come bene comune, il locale caldaia presente al piano terreno;

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate occorrerà prima presentare denuncia di variazione al Catasto terreni mediante Tipo Mappale con procedura Pregeo, in modo e maniera di rappresentare nella mappa catastale il locale caldaia.

Successivamente occorrerà presentare denuncia di variazione al catasto fabbricati mediante procedura DOCFA al fine di aggiornare la planimetria catastale con l'attribuzione di un nuovo identificativo e di una nuova rendita catastale al bene.

## PRECISAZIONI

Si precisa che attualmente il locale ad uso ufficio posto al piano terreno è direttamente comunicante con il lotto 2, mediante n. 2 vani porta, pertanto l'aggiudicatario del lotto avrà l'onere di tamponarle.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in un buono stato conservativo.

Si osserva solo la presenza di una crepa nell'intonaco del muro interno di una camera.

## PARTI COMUNI

L'abitazione è inserita in un più ampio fabbricato dove è presente un'ulteriore unità di tipo produttivo, con tutte le servitù attive e passive risultanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza e con le proporzionali proprietà delle parti comuni del fabbricato, tra le quali in particolare il resede circostante il fabbricato (F. 15 p.lla 641 sub. 7), delimitato in parte da una recinzione in muratura e in parte da una recinzione in pali e rete in metallo.

Inoltre sul resede comune, retrostante il fabbricato, addossata alla recinzione in muratura, c'è un'area delimitata da pali e rete in metallo, nonché una piccola tettoia in lamiera anch'essa chiusa ai lati con pali in metallo e rete metallica plasticata.

Infine risulta a comune anche un piccolo locale caldaia posto al piano terreno dove risulta installata la caldaia dell'abitazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nel locale comune posto al piano terra (locale caldaia) insiste una servitù a vantaggio del Lotto 1 finalizzata al mantenimento e alla gestione della caldaia ad uso esclusivo di quest'ultimo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione : L'alloggio ha quattro facciate esposte su spazi esterni.

Strutture verticale : In muratura intonacata su entrambi i lati;

Solai : Solai in laterocemento intonacati al civile;

Copertura : copertura in laterocemento con sovrastante manto in laterizio con tipologia a padiglione;

Pareti esterne ed interne : In muratura intonacate e tinteggiate su entrambi i lati;

Infissi esterni : finestre in legno con vetro singolo, con avvolgibili in pvc;

Infissi interni : In legno;

Impianto elettrico : impianto elettrico di tipo sottotraccia;

Impianto idrico-termico : di tipo sottotraccia con caldaia a gas metano e termosifoni in alluminio;

Altri impianti : risulta presente un impianto d'allarme e un impianto di climatizzazione con n. 2 condizionatori di cui uno nel locale soggiorno e l'altro in una camera.

## STATO DI OCCUPAZIONE

l'abitazione risulta occupata dall'esecutato il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre il locale ufficio posto al piano terreno risulta occupato dalla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* senza alcun titolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/10/1966 al 24/09/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Galeazzo Martini	08/10/1966	89550	8571
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	24/10/1966	4972	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pontedera	17/10/1966	2099	166		

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.

Il soggetto esecutato aveva acquistato con atto di compravendita stipulato dal not. Galeazzo Martini in data 08/10/1966 il terreno sul quale poi è edificato l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 28/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 18/09/2018

Reg. gen. 14356 - Reg. part. 2523

Importo: € 350.000,00

Capitale: € 221.726,24

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 11/09/2018

N° repertorio: 1379

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 25/09/2018

Reg. gen. 14791 - Reg. part. 2615

Importo: € 110.000,00

Capitale: € 89.528,22

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 20/09/2018

N° repertorio: 1434

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 05/12/2018

Reg. gen. 19206 - Reg. part. 3482

Importo: € 80.000,00

Capitale: € 66.613,22

Rogante: Tribunale della Spezia

Data: 16/11/2018

N° repertorio: 813/2018

### Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Trust autodiachiarato di garanzia**

Trascritto a Livorno il 08/08/2018

Reg. gen. 13174 - Reg. part. 9069

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 733 del 26/03/2019 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) 2. Annotazione n. 1304 del 04/06/2019 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) 3. Annotazione n. 1910 del 22/09/2022 (INEFFICACIA PARZIALE) 4. Annotazione n. 849 del 17/03/2023 (REVOCAZIONE)

- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Livorno il 27/11/2018

Reg. gen. 18676 - Reg. part. 12685

- **Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Livorno il 20/03/2019

Reg. gen. 4589 - Reg. part. 3132

- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Livorno il 29/05/2019

Reg. gen. 8658 - Reg. part. 5891

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Livorno il 03/04/2024

Reg. gen. 5647 - Reg. part. 4051

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade all'interno dell'UTOE "Perignano - Casine - Spinelli", all'interno della Zona D1 "Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale" normate dall'art. 21.1.4. delle Norme Tecniche di Attuazione.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Il fabbricato cui il bene fa parte è stato costruito in forza del NULLA-OSTA del 29 Maggio 1967, successivamente è stato oggetto di ulteriori interventi per i quali sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie :

- NULLA - OSTA DEL 22 GENNAIO 1968;
- NULLA - OSTA DEL 18 LUGLIO 1968;
- ABITABILITÀ DEL 15 OTTOBRE 1968;
- PERMESSO DI COSTRUZIONE N. 46/76 DEL 07/06/1979 (P.E. 1977);
- PERMESSO DI COSTRUZIONE N. 99/76 DEL 08/10/1976 (P.E. 1852);
- CONCESSIONE PER ESECUZIONE DI OPERE N. 10/88 DEL 16 APRILE 1988;
- CONCESSIONE EDILIZIA DEL 25 MAGGIO 1988 NUMERO 59/88;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 269/96 DEL 05 DICEMBRE 1996 ;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 02/005 DEL 29 GENNAIO 2002 e Variante del 06/05/2003 prot. 8151;
- ABITABILITÀ DEL 17/10/2003 PROT. 19006;
- COMUNICAZIONE ATTIVITÀ LIBERA Prot. 15329 del 09/10/2017.

### **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.



Lo stato dei luoghi non risulta corrispondere al progetto allegato alle ultime autorizzazioni in quanto si sono riscontrate le seguenti difformità :

- La tettoia presente sulla terrazza è stata trasformata in veranda con l'apposizione su tutti i lati di infissi;
- nell'abitazione sono state apportate delle variazioni interne mediante lo spostamento di vani porta e alcune pareti interne;
- sono state apportate delle modifiche prospettiche in quanto nel vano scala è stato spostato il vano finestra, la portafinestra presente nel soggiorno è stata modificata come anche la finestra posta nel bagno;

Al fine di regolarizzare l'immobile occorrerà rimuovere gli infissi posti a chiusura della tettoia sulla terrazza e per le altre difformità, presentare Accertamento di conformità in Sanatoria.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7
- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

Laboratorio posto al piano terreno di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo, con accesso diretto da via Livornese Est tramite un resede comune e costituito da un unico ampio locale con piccolo deposito, disimpegno e servizio igienico.

Inoltre al piano terreno è presente anche un piccolo locale caldaia con accesso esterno, a comune con il lotto 1, ricadete sul resede comune identificato catastalmente con il sub. 7 (B.C.N.C.).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

Laboratorio posto al piano terreno di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo, con accesso diretto da via Livornese Est tramite un resede comune e costituito da un unico ampio locale e piccolo resede esclusivo.

Inoltre al piano terreno è presente anche un piccolo locale caldaia con accesso esterno, a comune con il lotto 1, ricadete sul resede comune identificato catastalmente con il sub. 7 (B.C.N.C.).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

Magazzino posto al piano terreno di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo, con accesso diretto da via Livornese Est tramite un resede comune e costituito da un unico ampio locale.

Inoltre al piano terreno è presente anche un piccolo locale caldaia con accesso esterno, a comune con il lotto 1, ricadete sul resede comune identificato catastalmente con il sub. 7 (B.C.N.C.).

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### **BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

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

### **BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

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

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

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

## TITOLARITÀ

### **BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

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)

### **BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

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)

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**



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

### BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7

Il bene confina su tutti i lati su affaccio su resede a comune con altro bene del soggetto esecutato.

### BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7

Il bene confina su due lati con resede a comune e per gli altri due lati con altro bene del soggetto esecutato.

### BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7

Il bene confina su due lati con resede a comune per i restanti due lati con altro bene del soggetto esecutato.

## CONSISTENZA

### BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio - dis. - bagno	89,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	3,40 m	T.
Resede comune fino a 250 mq. (quota 1/2)	250,00 mq	250,00 mq	0,0166	4,15 mq	0,00 m	T.
Resede comune oltre 250 mq. (quota 1/2)	620,00 mq	620,00 mq	0,0033	2,05 mq	0,00 m	T.
Locale caldaia comune (quota 1/6)	1,00 mq	2,00 mq	0,042	0,08 mq	0,00 m	T.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>106,28 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>106,28 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	82,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,90 m	T.
Resede comune fino a 250 mq. (quota 1/2)	250,00 mq	250,00 mq	0,0166	4,15 mq	0,00 m	T.
Resede comune oltre 250 mq. (quota 1/2)	620,00 mq	620,00 mq	0,0033	2,05 mq	0,00 m	T.
Resede esclusivo	12,00 mq	12,00 mq	0,10	1,20 mq	0,00 m	T.
Locale caldaia comune (quota 1/6)	1,00 mq	2,00 mq	0,042	0,08 mq	0,00 m	T.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>97,48 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>97,48 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	22,00 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	3,50 m	T.
Resede comune fino a 250 mq. (quota 1/2)	250,00 mq	250,00 mq	0,0166	4,15 mq	0,00 m	T.
Resede comune oltre 250 mq. (quota 1/2)	620,00 mq	620,00 mq	0,0033	2,05 mq	0,00 m	T.
Locale caldaia comune (quota 1/6)	1,00 mq	2,00 mq	0,042	0,08 mq	0,00 m	T.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>32,28 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>32,28 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 15, Part. 641, Sub. 3

		Categoria C3 Cl.U, Cons. 87 Rendita € 0,16 Piano T.
Dal 01/01/1992 al 03/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. LARI, Fg. 15, Part. 641, Sub. 3 Categoria C3 Cl.U, Cons. 87 Superficie catastale 97,00 mq Rendita € 449,32 Piano T.

I titolari catastali risultano corrispondere con quelli reali.

I suddetti cambiamenti catastali sono stati effettuati a seguito delle seguenti variazioni :

- 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

- 01/01/2014 Variazione territoriale in atti dal 23/01/2014 LR N.68 dal comune E455 trasferito al comune M327A. (n.8/2014)

### BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/09/1989 al 13/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 641, Sub. 4 Categoria C3 Cl.U, Cons. 90 Rendita € 0,17 Piano T.
Dal 13/05/2003 al 03/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. LARI, Fg. 15, Part. 641, Sub. 4 Categoria C3 Cl.U, Cons. 90 Superficie catastale 94,00 mq Rendita € 464,81 Piano T.

I titolari catastali risultano corrispondere con quelli reali.

I suddetti cambiamenti catastali sono stati effettuati a seguito delle seguenti variazioni :

- 13/05/2003 RISTRUTTURAZIONE Pratica n. 91213 in atti dal 13/05/2003 RISTRUTTURAZIONE (n. 3319.1/2003).

- 01/01/2014 Variazione territoriale in atti dal 23/01/2014 LR N.68 dal comune E455 trasferito al comune M327A. (n.8/2014)

### BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 641, Sub. 5 Categoria C2 Cl.U, Cons. 22

		Rendita € 0,05 Piano T.
Dal 01/01/1992 al 03/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. LARI, Fg. 15, Part. 641, Sub. 5 Categoria C2 Cl.U, Cons. 22 Superficie catastale 26,00 mq Rendita € 102,26 Piano T.

I titolari catastali risultano corrispondere con quelli reali.

I suddetti cambiamenti catastali sono stati effettuati a seguito delle seguenti variazioni :

- 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- 01/01/2014 Variazione territoriale in atti dal 23/01/2014 LR N.68 dal comune E455 trasferito al comune M327A. (n.8/2014)

## DATI CATASTALI

### BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
LARI	15	641	3		C3	U	87	97,00 mq	449,32 €	T.	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto si sono riscontrate le seguenti difformità :

- Nella planimetria catastale non risulta presente un locale all'interno del laboratorio;
- Nella planimetria catastale la porta di comunicazione tra il laboratorio e il disimpegno risulta in posizione sbagliata;
- Non risulta essere accatastato ne identificato nell'elaborato planimetrico come bene comune, il locale caldaia presente al piano terreno;

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate occorrerà prima presentare denuncia di variazione al Catasto terreni mediante Tipo Mappale con procedura Pregeo, in modo e maniera di rappresentare nella mappa catastale il locale caldaia.

Successivamente occorrerà presentare denuncia di variazione al catasto fabbricati mediante procedura DOCFA al fine di aggiornare le planimetrie catastali con l'attribuzione di un nuovo identificativo e di una nuova rendita catastale al bene.

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
LARI	15	641	4		C3	U	90	94,00 mq	464,81 €	T.	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto si sono riscontrate le seguenti difformità :

- nella planimetria catastale è rappresentato un divisorio atto a delimitare due locali che allo stato dei luoghi non è presente infatti il bene è costituito da un unico locale.
- nella planimetria catastale è rappresentato un piccolo magazzino che non è più presente in quanto demolito.
- Non risulta essere accatastato ne identificato nell'elaborato planimetrico come bene comune, il locale caldaia presente al piano terreno;

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate occorrerà prima presentare denuncia di variazione al Catasto terreni mediante Tipo Mappale con procedura Pregeo, in modo e maniera di togliere dalla mappa catastale il piccolo magazzino e inserire il locale caldaia.

Successivamente occorrerà presentare denuncia di variazione al catasto fabbricati mediante procedura DOCFA al fine di aggiornare la planimetria catastale con l'attribuzione di un nuovo identificativo e di una nuova rendita catastale al bene.

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
LARI	15	641	5		C2	U	22	26,00 mq	102,26 €	T.	



Non sussiste corrispondenza catastale.

- Non risulta essere accatastato ne identificato nell'elaborato planimetrico come bene comune, il locale caldaia presente al piano terreno;

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate occorrerà prima presentare denuncia di variazione al Catasto terreni mediante Tipo Mappale con procedura Pregeo, in modo e maniera di rappresentare nella mappa catastale il locale caldaia.

Successivamente occorrerà presentare denuncia di variazione al catasto fabbricati mediante procedura DOCFA al fine di aggiornare le planimetrie catastali con l'attribuzione di un nuovo identificativo e di una nuova rendita catastale al bene.

## PRECISAZIONI

### **BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

Si precisa che attualmente il locale ad uso ufficio posto al piano terreno, facente parte del Lotto 1, è direttamente comunicante con il lotto in oggetto (Lotto 2), mediante n. 2 vani porta, pertanto l'aggiudicatario del lotto avrà l'onere di tamponarle.

### **BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

Si precisa che attualmente il locale ad uso ufficio posto al piano terreno, facente parte del Lotto 1, è direttamente comunicante con il lotto in oggetto (Lotto 2), mediante n. 2 vani porta, pertanto l'aggiudicatario del lotto avrà l'onere di tamponarle.

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

Si precisa che attualmente il locale ad uso ufficio posto al piano terreno, facente parte del Lotto 1, è direttamente comunicante con il lotto in oggetto (Lotto 2), mediante n. 2 vani porta, pertanto l'aggiudicatario del lotto avrà l'onere di tamponarle.

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

Il bene si presenta in un buono stato conservativo.

### **BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**



Il bene si presenta in un buono stato conservativo.

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

Il bene si presenta in un buono stato conservativo.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

Il laboratorio è inserito in un più ampio fabbricato dove è presente un'ulteriore unità per civile abitazione con tutte le servitù attive e passive risultanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza e con le proporzionali comproprietà delle parti comuni del fabbricato, tra le quali in particolare il resede circostante il fabbricato (F. 15 p.lla 641 sub. 7), delimitato in parte da una recinzione in muratura e in parte da una recinzione in pali e rete in metallo.

Inoltre sul resede comune, retrostante il fabbricato, addossata alla recinzione in muratura, c'è un'area delimitata da pali e rete in metallo, nonché una piccola tettoia in lamiera anch'essa chiusa ai lati con pali in metallo e rete metallica plastificata.

Infine risulta a comune anche un piccolo locale caldaia posto al piano terreno dove risulta installata la caldaia a servizio dell'abitazione cui al lotto 1

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

Il laboratorio è inserito in un più ampio fabbricato dove è presente un'ulteriore unità per civile abitazione, con tutte le servitù attive e passive risultanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza e con le proporzionali comproprietà delle parti comuni del fabbricato, tra le quali in particolare il resede circostante il fabbricato (F. 15 p.lla 641 sub. 7), delimitato in parte da una recinzione in muratura e in parte da una recinzione in pali e rete in metallo.

Inoltre sul resede comune, retrostante il fabbricato, addossata alla recinzione in muratura, c'è un'area delimitata da pali e rete in metallo, nonché una piccola tettoia in lamiera anch'essa chiusa ai lati con pali in metallo e rete metallica plastificata.

Infine risulta a comune anche un piccolo locale caldaia posto al piano terreno dove risulta installata la caldaia a servizio dell'abitazione cui al lotto 1.

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

Il magazzino è inserito in un più ampio fabbricato dove è presente un'ulteriore unità per civile abitazione, con tutte le servitù attive e passive risultanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza e con le proporzionali comproprietà delle parti comuni del fabbricato, tra le quali in particolare il resede circostante il fabbricato (F. 15 p.lla 641 sub. 7), delimitato in parte da una recinzione in muratura e in parte da una recinzione in pali e rete in metallo.

Inoltre sul resede comune, retrostante il fabbricato, addossata alla recinzione in muratura, c'è un'area delimitata da pali e rete in metallo, nonché una piccola tettoia in lamiera anch'essa chiusa ai lati con pali in metallo e rete metallica plastificata.

Infine risulta a comune anche un piccolo locale caldaia posto al piano terreno dove risulta installata la caldaia a servizio dell'abitazione cui al lotto 1.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

Nel locale comune posto al piano terra (locale caldaia) insiste una servitù a vantaggio del Lotto 1 finalizzata al mantenimento e alla gestione della caldaia ad uso esclusivo di quest'ultimo.

### **BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

Nel locale comune posto al piano terra (locale caldaia) insiste una servitù a vantaggio del Lotto 1 finalizzata al mantenimento e alla gestione della caldaia ad uso esclusivo di quest'ultimo.

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

Nel locale comune posto al piano terra (locale caldaia) insiste una servitù a vantaggio del Lotto 1 finalizzata al mantenimento e alla gestione della caldaia ad uso esclusivo di quest'ultimo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

Esposizione : Il laboratorio ha tre facciate esposte su spazi esterni per la precisione sui lati est sud e nord.  
Struttura verticale : In muratura intonacata su entrambi i lati;  
Solai : Solai in laterocemento intonacati al civile;  
Copertura : copertura in laterocemento con sovrastante manto in laterizio con tipologia a padiglione;  
Pareti esterne ed interne : In muratura intonacate e tinteggiate su entrambi i lati;  
Infissi esterni : finestre in metallo con vetro singolo;  
Infissi interni : In metallo;  
Impianto elettrico : impianto elettrico con canalina fuori traccia;  
Impianto idrico-termico : di tipo sottotraccia con scaldacqua elettrico a servizio del bagno;  
Altri impianti : risulta presente un impianto d'allarme, un impianto di aria compressa con compressore e un ponte sollevatore incassato nel pavimento.

### **BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

Esposizione : Il laboratorio ha due facciate esposte su spazi esterni per la precisione sui lati sud e ovest.  
Struttura verticale : In travi e pilastri in acciaio con tamponature in pannelli prefabbricati tipo sandwich;  
Copertura : copertura in pannelli sandwich curvi;  
Pareti esterne ed interne : In parte in muratura e in parte in pannelli prefabbricati tipo sandwich;  
Infissi esterni : finestre in metallo con vetro singolo;  
Infissi interni : In metallo;  
Impianto elettrico : impianto elettrico con canalina fuori traccia;  
Altri impianti : risulta presente un impianto d'allarme, un impianto di aria compressa con compressore.

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

Esposizione : Il magazzino ha due facciate esposte su spazi esterni per la precisione sui lati nord e ovest.  
Struttura verticale : In muratura intonacata su entrambi i lati;

Solai : Solai in laterocemento intonacati al civile;

Copertura : copertura a terrazza calpestabile;

Pareti esterne ed interne : In muratura intonacate e tinteggiate su entrambi i lati;

Infissi esterni : finestre in metallo con vetro singolo;

Impianto elettrico : impianto elettrico con canalina fuori traccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/09/2018
- Scadenza contratto: 24/09/2030
- Scadenza disdetta: 24/03/2030
- Rilascio: 25/09/2030

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione n. 6049 serie 3T, stipulato in data 24/09/2018 della durata di 6 anni dal 24/09/2018 al 24/09/2024, poi prorogato fino al 24/09/2030.

La notifica dell'atto di precetto (avvenuta il 06/12/2023 e il 02/01/2024) e del successivo atto di pignoramento (eseguita il 04/03/2024) erano precedenti al termine ultimo del 24/03/2024, ultima data utile per comunicare il mancato rinnovo del contratto di locazione, (sei mesi antecedenti la scadenza del contratto).

Si osserva inoltre che la data di stipula del contratto di locazione del 28/09/2018 è successiva a quella del decreto ingiuntivo, munito di formula esecutiva in data 15/09/2018, poi notificato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 25/10/2018 e al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 02/11/2018; oltre ad essere successiva anche ai decreti ingiuntivi trascritti a Livorno in data 18/09/2018 e in data 25/09/2018.

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 450,00

In merito al canone di locazione, è stata eseguita una verifica di congruità rispetto ai valori medi di mercato. Il valore di riferimento è stato determinato applicando alla superficie commerciale dell'immobile locato (bene 1 e 2 - 203,76 mq.) le quotazioni elaborate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.

Considerando i valori minimi e massimi rilevati nella zona di pertinenza per immobili con caratteristiche analoghe (compresi tra 2,20 €/mq e 3,00 €/mq mensili), il canone di locazione stimato si attesta tra 448,27 €/mensili e 611,28 €/mensili. Alla luce di tali riscontri, il canone attualmente applicato risulta congruo con i vigenti parametri di mercato.

### **BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/09/2018
- Scadenza contratto: 24/09/2030
- Scadenza disdetta: 24/03/2030
- Rilascio: 25/09/2030

### **Stato della causa in corso per il rilascio**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione n. 6049 serie 3T, stipulato in data 24/09/2018 della durata di 6 anni dal 24/09/2018 al 24/09/2024, poi prorogato fino al 24/09/2030.

La notifica dell'atto di precetto (avvenuta il 06/12/2023 e il 02/01/2024) e del successivo atto di pignoramento (eseguita il 04/03/2024) erano precedenti al termine ultimo del 24/03/2024, ultima data utile per comunicare il mancato rinnovo del contratto di locazione, (sei mesi antecedenti la scadenza del contratto).

Si osserva inoltre che la data di stipula del contratto di locazione del 28/09/2018 e successiva a quella del decreto ingiuntivo, munito di formula esecutiva in data 15/09/2018, poi notificato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 25/10/2018 e al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 02/11/2018; oltre ad essere successiva anche ai decreti ingiuntivi trascritti a Livorno in data 18/09/2018 e in data 25/09/2018.

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 450,00

In merito al canone di locazione, è stata eseguita una verifica di congruità rispetto ai valori medi di mercato. Il valore di riferimento è stato determinato applicando alla superficie commerciale dell'immobile locato (bene 1 e 2 - 203,60 mq.) le quotazioni elaborate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.

Considerando i valori minimi e massimi rilevati nella zona di pertinenza per immobili con caratteristiche analoghe (compresi tra 2,20 €/mq e 3,00 €/mq mensili), il canone di locazione stimato si attesta tra 447,92 €/mensili e 600,80 €/mensili. Alla luce di tali riscontri, il canone attualmente applicato risulta congruo con i vigenti parametri di mercato.

#### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopralluogo il bene era utilizzato dai soggetti che avevano in locazione gli altri beni del presente lotto 2.

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

#### **BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/10/1966 al 24/09/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Galeazzo Martini	08/10/1966	89550	8571
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	24/10/1966	4972	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pontedera	17/10/1966	2099	

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.

Il soggetto esecutato aveva acquistato con atto di compravendita stipulato dal not. Galeazzo Martini in data 08/10/1966 il terreno sul quale poi a edificato l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/10/1966 al 24/09/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Galeazzo Martini	08/10/1966	89550	8571
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	24/10/1966	4972	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pontedera	17/10/1966	2099			

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.

Il soggetto esecutato aveva acquistato con atto di compravendita stipulato dal not. Galeazzo Martini in data 08/10/1966 il terreno sul quale poi a edificato l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/10/1966 al 24/09/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Galeazzo Martini	08/10/1966	89550	8571
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	24/10/1966	4972	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

ASTE GIUDIZIARIE®	Pontedera	17/10/1966	2099	ASTE GIUDIZIARIE®
-------------------	-----------	------------	------	-------------------

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il soggetto esecutato aveva acquistato con atto di compravendita stipulato dal not. Galeazzo Martini in data 08/10/1966 il terreno sul quale poi a edificato l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 28/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Livorno il 18/09/2018  
Reg. gen. 14356 - Reg. part. 2523  
Importo: € 350.000,00  
Capitale: € 221.726,24  
Rogante: Tribunale di Pisa  
Data: 11/09/2018  
N° repertorio: 1379
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Livorno il 25/09/2018  
Reg. gen. 14791 - Reg. part. 2615  
Importo: € 110.000,00  
Capitale: € 89.528,22  
Rogante: Tribunale di Pisa  
Data: 20/09/2018  
N° repertorio: 1434
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Livorno il 05/12/2018  
Reg. gen. 19206 - Reg. part. 3482  
Importo: € 80.000,00  
Capitale: € 66.613,22  
Rogante: Tribunale della Spezia

**Trascrizioni**

- **Atto tra vivi - Trust autodiachiarato di garanzia**

Trascritto a Livorno il 08/08/2018

Reg. gen. 13174 - Reg. part. 9069

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 733 del 26/03/2019 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) 2. Annotazione n. 1304 del 04/06/2019 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) 3. Annotazione n. 1910 del 22/09/2022 (INEFFICACIA PARZIALE) 4. Annotazione n. 849 del 17/03/2023 (REVOCAZIONE)

- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Livorno il 27/11/2018

Reg. gen. 18676 - Reg. part. 12685

- **Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Livorno il 20/03/2019

Reg. gen. 4589 - Reg. part. 3132

- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Livorno il 29/05/2019

Reg. gen. 8658 - Reg. part. 5891

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Livorno il 03/04/2024

Reg. gen. 5647 - Reg. part. 4051

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 28/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 18/09/2018

Reg. gen. 14356 - Reg. part. 2523

Importo: € 350.000,00

Capitale: € 221.726,24

Rogante: Tribunale di Pisa  
Data: 11/09/2018  
N° repertorio: 1379

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Livorno il 25/09/2018  
Reg. gen. 14791 - Reg. part. 2615  
Importo: € 110.000,00  
Capitale: € 89.528,22  
Rogante: Tribunale di Pisa  
Data: 20/09/2018  
N° repertorio: 1434
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Livorno il 05/12/2018  
Reg. gen. 19206 - Reg. part. 3482  
Importo: € 80.000,00  
Capitale: € 66.613,22  
Rogante: Tribunale della Spezia  
Data: 16/11/2018  
N° repertorio: 813/2018

### Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Trust autodiagnosticato di garanzia**  
Trascritto a Livorno il 08/08/2018  
Reg. gen. 13174 - Reg. part. 9069  
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 733 del 26/03/2019 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) 2. Annotazione n. 1304 del 04/06/2019 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) 3. Annotazione n. 1910 del 22/09/2022 (INEFFICACIA PARZIALE) 4. Annotazione n. 849 del 17/03/2023 (REVOCAZIONE)
- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**  
Trascritto a Livorno il 27/11/2018  
Reg. gen. 18676 - Reg. part. 12685
- **Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione**  
Trascritto a Livorno il 20/03/2019  
Reg. gen. 4589 - Reg. part. 3132
- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**  
Trascritto a Livorno il 29/05/2019  
Reg. gen. 8658 - Reg. part. 5891
- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Livorno il 03/04/2024  
Reg. gen. 5647 - Reg. part. 4051  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni



**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 28/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Livorno il 18/09/2018  
Reg. gen. 14356 - Reg. part. 2523  
Importo: € 350.000,00  
Capitale: € 221.726,24  
Rogante: Tribunale di Pisa  
Data: 11/09/2018  
N° repertorio: 1379
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Livorno il 25/09/2018  
Reg. gen. 14791 - Reg. part. 2615  
Importo: € 110.000,00  
Capitale: € 89.528,22  
Rogante: Tribunale di Pisa  
Data: 20/09/2018  
N° repertorio: 1434
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Livorno il 05/12/2018  
Reg. gen. 19206 - Reg. part. 3482  
Importo: € 80.000,00  
Capitale: € 66.613,22  
Rogante: Tribunale della Spezia  
Data: 16/11/2018  
N° repertorio: 813/2018

**Trascrizioni**

- **Atto tra vivi - Trust autodiachiarato di garanzia**  
Trascritto a Livorno il 08/08/2018  
Reg. gen. 13174 - Reg. part. 9069  
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 733 del 26/03/2019 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) 2. Annotazione n. 1304 del 04/06/2019 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) 3. Annotazione n. 1910 del 22/09/2022 (INEFFICACIA PARZIALE) 4. Annotazione n. 849 del 17/03/2023 (REVOCAZIONE)
- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**  
Trascritto a Livorno il 27/11/2018  
Reg. gen. 18676 - Reg. part. 12685



• **Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Livorno il 20/03/2019

Reg. gen. 4589 - Reg. part. 3132

• **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Livorno il 29/05/2019

Reg. gen. 8658 - Reg. part. 5891

• **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Livorno il 03/04/2024

Reg. gen. 5647 - Reg. part. 4051

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade all'interno dell'UTOE "Perignano - Casine - Spinelli", all'interno della Zona D1 "Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale" normate dall'art. 21.1.4. delle Norme Tecniche di Attuazione.

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade all'interno dell'UTOE "Perignano - Casine - Spinelli", all'interno della Zona D1 "Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale" normate dall'art. 21.1.4. delle Norme Tecniche di Attuazione.

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade all'interno dell'UTOE "Perignano - Casine - Spinelli", all'interno della Zona D1 "Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale" normate dall'art. 21.1.4. delle Norme Tecniche di Attuazione.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato cui il bene fa parte è stato costruito in forza del NULLA-OSTA del 29 Maggio 1967, successivamente è stato oggetto di ulteriori interventi per i quali sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie :

- NULLA - OSTA DEL 22 GENNAIO 1968;
- NULLA - OSTA DEL 18 LUGLIO 1968;
- ABITABILITA DEL 15 OTTOBRE 1968;
- PERMESSO DI COSTRUZIONE N. 46/76 DEL 07/06/1979 (P.E. 1977);
- PERMESSO DI COSTRUZIONE N. 99/76 DEL 08/10/1976 (P.E. 1852);
- CONCESSIONE PER ESECUZIONE DI OPERE N. 10/88 DEL 16 APRILE 1988;
- CONCESSIONE EDILIZIA DEL 25 MAGGIO 1988 NUMERO 59/88;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 269/96 DEL 05 DICEMBRE 1996 ;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 02/005 DEL 29 GENNAIO 2002 e Variante del 06/05/2003 prot. 8151;
- ABITABILITA' DEL 17/10/2003 PROT. 19006;
- COMUNICAZIONE ATTIVITA LIBERA Prot. 15329 del 09/10/2017.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Lo stato dei luoghi non risulta corrispondere al progetto allegato alle ultime autorizzazioni in quanto si sono riscontrate le seguenti difformità :

- sono state apportate delle variazioni interne sulla distribuzione dei locali;
- sono state apportate delle variazioni al numero e posizione dei vani finestra e porta;

Al fine di regolarizzare l'immobile occorrerà, presentare Accertamento di conformità in Sanatoria.

#### **BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato cui il bene fa parte è stato costruito in forza del NULLA-OSTA del 29 Maggio 1967, successivamente è stato oggetto di ulteriori interventi per i quali sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie :

- NULLA - OSTA DEL 22 GENNAIO 1968;
- NULLA - OSTA DEL 18 LUGLIO 1968;
- ABITABILITA DEL 15 OTTOBRE 1968;
- PERMESSO DI COSTRUZIONE N. 46/76 DEL 07/06/1979 (P.E. 1977);
- PERMESSO DI COSTRUZIONE N. 99/76 DEL 08/10/1976 (P.E. 1852);
- CONCESSIONE PER ESECUZIONE DI OPERE N. 10/88 DEL 16 APRILE 1988;
- CONCESSIONE EDILIZIA DEL 25 MAGGIO 1988 NUMERO 59/88;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 269/96 DEL 05 DICEMBRE 1996 ;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 02/005 DEL 29 GENNAIO 2002 e Variante del 06/05/2003 prot. 8151;
- ABITABILITA' DEL 17/10/2003 PROT. 19006;
- COMUNICAZIONE ATTIVITA LIBERA Prot. 15329 del 09/10/2017.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Lo stato dei luoghi non risulta corrispondere al progetto allegato alle ultime autorizzazioni in quanto si sono riscontrate le seguenti difformità :

- una parete divisoria atta a delimitare due locali è stata demolita;
- un piccolo magazzino esterno non è più presente in quanto demolito.

Al fine di regolarizzare l'immobile occorrerà, ripristinare il divisorio demolito, e presentare Accertamento di conformità in Sanatoria.

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7**

Il fabbricato cui il bene fa parte è stato costruito in forza del NULLA-OSTA del 29 Maggio 1967, successivamente è stato oggetto di ulteriori interventi per i quali sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie :

- NULLA - OSTA DEL 22 GENNAIO 1968;
- NULLA - OSTA DEL 18 LUGLIO 1968;
- ABITABILITA DEL 15 OTTOBRE 1968;
- PERMESSO DI COSTRUZIONE N. 46/76 DEL 07/06/1979 (P.E. 1977);
- PERMESSO DI COSTRUZIONE N. 99/76 DEL 08/10/1976 (P.E. 1852);
- CONCESSIONE PER ESECUZIONE DI OPERE N. 10/88 DEL 16 APRILE 1988;
- CONCESSIONE EDILIZIA DEL 25 MAGGIO 1988 NUMERO 59/88;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 269/96 DEL 05 DICEMBRE 1996 ;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 02/005 DEL 29 GENNAIO 2002 e Variante del 06/05/2003 prot. 8151;
- ABITABILITA' DEL 17/10/2003 PROT. 19006;
- COMUNICAZIONE ATTIVITA LIBERA Prot. 15329 del 09/10/2017.

Lo stato dei luoghi non risulta corrispondere al progetto allegato alle ultime autorizzazioni in quanto si sono riscontrate le seguenti difformità ;

- la parete interna divisoria con l'ufficio risulta essere stata realizzata senza alcun titolo;
- sono stati tamponati dei vani porta.

Al fine di regolarizzare l'immobile occorrerà presentare Accertamento di conformità in Sanatoria.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 2** - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 3** - LABORATORIO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 4** - MAGAZZINO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA LIVORNESE EST N. 7

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 9  
Alloggio per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo con accesso da via Livornese Est tramite un resede comune. L'abitazione si articola al piano terreno da un ingresso con un vano scala esclusivo nel cui mezzanino è presente un ripostiglio e tramite il quale si accede al piano primo, quest'ultimo composto da ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, soggiorno, disimpegno, n. 3 camere, bagno, balcone e un'ampia veranda. L'abitazione è inoltre corredata al piano terreno di un locale attualmente adibito a ufficio accessibile dal resede esterno e dal lotto n. 2. Inoltre al piano terreno è presente anche un piccolo locale caldaia con accesso esterno, a comune con il lotto 2, ricadete sul resede comune identificato catastalmente con il sub. 7 (B.C.N.C.).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 641, Sub. 6, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 185.000,00  
La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 9	161,00 mq	1.150,00 €/mq	€ 185.000,00	100,00%	€ 185.000,00
				Valore di stima:	€ 185.000,00

Valore di stima: € 185.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	15.000,00	€
Opere tamponamenti porte	2.500,00	€

**Valore finale di stima: € 149.000,00**

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Inoltre al valore sopra stimato sono state apportate dei deprezzamenti per il rischio assunto per la mancata garanzia e per la regolarizzazione catastale e urbanistica.

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7  
Laboratorio posto al piano terreno di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo, con accesso diretto da via Livornese Est tramite un resede comune e costituito da un unico ampio locale con piccolo deposito,

disimpegno e servizio igienico. Inoltre al piano terreno è presente anche un piccolo locale caldaia con accesso esterno, a comune con il lotto 1, ricadete sul resede comune identificato catastalmente con il sub. 7 (B.C.N.C.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 641, Sub. 3, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 42.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7

Laboratorio posto al piano terreno di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo, con accesso diretto da via Livornese Est tramite un resede comune e costituito da un unico ampio locale e piccolo resede esclusivo. Inoltre al piano terreno è presente anche un piccolo locale caldaia con accesso esterno, a comune con il lotto 1, ricadete sul resede comune identificato catastalmente con il sub. 7 (B.C.N.C.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 641, Sub. 4, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 38.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7

Magazzino posto al piano terreno di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo, con accesso diretto da

via Livornese Est tramite un resede comune e costituito da un unico ampio locale. Inoltre al piano terreno è presente anche un piccolo locale caldaia con accesso esterno, a comune con il lotto 1, ricadete sul resede comune identificato catastalmente con il sub. 7 (B.C.N.C.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 641, Sub. 5, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 13.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7	106,28 mq	397,00 €/mq	€ 42.000,00	100,00%	€ 42.000,00
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7	97,48 mq	397,00 €/mq	€ 38.000,00	100,00%	€ 38.000,00
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7	32,28 mq	397,00 €/mq	€ 13.000,00	100,00%	€ 13.000,00
Valore di stima:					€ 93.000,00

Valore di stima: € 93.000,00



### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo



Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	15.000,00	€
Opere tamponamento porte	2.500,00	€

**Valore finale di stima: € 66.200,00**

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Inoltre al valore sopra stimato sono state apportate dei deprezzamenti per il rischio assunto per la mancata garanzia e per la regolarizzazione catastale e urbanistica.

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.

Buti, li 10/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Gennai Riccardo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica - Lotto 1
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione fotografica - Lotto 2
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto di mappa catastale



- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Elaborato planimetrico catastale ed elenco subalterni
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria catastale - Lotto 1
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetrie catastali - Lotto 2
- ✓ N° 8 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 9 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 10 Altri allegati - Contratto di Locazione
- ✓ N° 11 Altri allegati - Titoli Edilizi
- ✓ N° 12 Altri allegati - Rapporto di valutazione - Lotto 1
- ✓ N° 13 Altri allegati - Rapporto di valutazione - Lotto 2
- ✓ N° 14 Altri allegati - Planimetria Lotti



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 9  
Alloggio per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo con accesso da via Livornese Est tramite un resede comune. L'abitazione si articola al piano terreno da un ingresso con un vano scala esclusivo nel cui mezzanino è presente un ripostiglio e tramite il quale si accede al piano primo, quest'ultimo composto da ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, soggiorno, disimpegno, n. 3 camere, bagno, balcone e un'ampia veranda. L'abitazione è inoltre corredata al piano terreno di un locale attualmente adibito a ufficio accessibile dal resede esterno e dal lotto n. 2. Inoltre al piano terreno è presente anche un piccolo locale caldaia con accesso esterno, a comune con il lotto 2, ricadete sul resede comune identificato catastalmente con il sub. 7 (B.C.N.C.).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 641, Sub. 6, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade all'interno dell'UTOE "Perignano - Casine - Spinelli", all'interno della Zona D1 "Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale" normate dall'art. 21.1.4. delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 149.000,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7  
Laboratorio posto al piano terreno di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo, con accesso diretto da via Livornese Est tramite un resede comune e costituito da un unico ampio locale con piccolo deposito, disimpegno e servizio igienico. Inoltre al piano terreno è presente anche un piccolo locale caldaia con accesso esterno, a comune con il lotto 1, ricadete sul resede comune identificato catastalmente con il sub. 7 (B.C.N.C.).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 641, Sub. 3, Categoria C3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade all'interno dell'UTOE "Perignano - Casine - Spinelli", all'interno della Zona D1 "Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale" normate dall'art. 21.1.4. delle Norme Tecniche di Attuazione.
- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7  
Laboratorio posto al piano terreno di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo, con accesso diretto da via Livornese Est tramite un resede comune e costituito da un unico ampio locale e piccolo resede esclusivo. Inoltre al piano terreno è presente anche un piccolo locale caldaia con accesso esterno, a comune con il lotto 1, ricadete sul resede comune identificato catastalmente con il sub. 7 (B.C.N.C.).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 641, Sub. 4, Categoria C3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade all'interno dell'UTOE "Perignano - Casine - Spinelli", all'interno della Zona D1 "Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale" normate dall'art. 21.1.4. delle Norme Tecniche di Attuazione.
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7  
Magazzino posto al piano terreno di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo, con accesso diretto da via Livornese Est tramite un resede comune e costituito da un unico ampio locale. Inoltre al piano terreno è presente anche un piccolo locale caldaia con accesso esterno, a comune con il lotto 1, ricadete



sul resede comune identificato catastalmente con il sub. 7 (B.C.N.C.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 641, Sub. 5, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il bene ricade all'interno dell'UTOE "Perignano - Casine - Spinelli", all'interno della Zona D1 "Aree di completamento a prevalente carattere produttivo/commerciale" normate dall'art. 21.1.4. delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 66.200,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 71/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 149.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 9		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 641, Sub. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	161,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in un buono stato conservativo. Si osserva solo la presenza di una crepa nell'intonaco del muro interno di una camera.		
<b>Descrizione:</b>	Alloggio per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo con accesso da via Livornese Est tramite un resede comune. L'abitazione si articola al piano terreno da un ingresso con un vano scala esclusivo nel cui mezzanino è presente un ripostiglio e tramite il quale si accede al piano primo, quest'ultimo composto da ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, soggiorno, disimpegno, n. 3 camere, bagno, balcone e un'ampia veranda. L'abitazione è inoltre corredata al piano terreno di un locale attualmente adibito a ufficio accessibile dal resede esterno e dal lotto n. 2. Inoltre al piano terreno è presente anche un piccolo locale caldaia con accesso esterno, a comune con il lotto 2, ricadete sul resede comune identificato catastalmente con il sub. 7 (B.C.N.C.).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	l'abitazione risulta occupata dall'esecutato il sig. **** Omissis ****, mentre il locale ufficio posto al piano terreno risulta occupato dalla Soc. **** Omissis **** senza alcun titolo.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.200,00**

Bene N° 2 - Laboratorio			
<b>Ubicazione:</b>	Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 641, Sub. 3, Categoria C3	<b>Superficie</b>	106,28 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in un buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Laboratorio posto al piano terreno di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo, con accesso diretto da via Livornese Est tramite un resede comune e costituito da un unico ampio locale con piccolo deposito, disimpegno e servizio igienico. Inoltre al piano terreno è presente anche un piccolo locale caldaia con accesso esterno, a comune con il lotto 1, ricadete sul resede comune identificato catastalmente con il sub. 7 (B.C.N.C.).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

<b>Bene N° 3 - Laboratorio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 641, Sub. 4, Categoria C3	<b>Superficie</b>	97,48 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in un buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Laboratorio posto al piano terreno di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo, con accesso diretto da via Livornese Est tramite un resede comune e costituito da un unico ampio locale e piccolo resede esclusivo. Inoltre al piano terreno è presente anche un piccolo locale caldaia con accesso esterno, a comune con il lotto 1, ricadete sul resede comune identificato catastalmente con il sub. 7 (B.C.N.C.).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

<b>Bene N° 4 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casciana Terme Lari (PI) - via Livornese Est n. 7		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 641, Sub. 5, Categoria C2	<b>Superficie</b>	32,28 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in un buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Magazzino posto al piano terreno di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo, con accesso diretto da via Livornese Est tramite un resede comune e costituito da un unico ampio locale. Inoltre al piano terreno è presente anche un piccolo locale caldaia con accesso esterno, a comune con il lotto 1, ricadete sul resede comune identificato catastalmente con il sub. 7 (B.C.N.C.).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		