
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cacianti Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 241/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 241/2020 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 92.000,00	14

INCARICO

All'udienza del 22/03/2021, il sottoscritto Geom. Cacianti Simone, con studio in Via San Lorenzo, 6 - 56127 - Pisa (PI), email simone.cacianti@tiscali.it, PEC: simone.cacianti@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento e garage ubicati nel Comune di Casciana Terme Lari (PI) - Via Pisana n.34 e 36, piano 1-T

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio edificio di remota edificazione ubicato nel Comune di Casciana Terme Lari, frazione Ceppato a margine della via Pisana, civico n°34 e composto da: ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, bagno e ripostiglio, oltre ad un terrazzo avente accesso dall'ingresso. Risulta inoltre un locale ad uso garage posto al piano terra a margine della suddetta via, con accesso dal civico 36, a corredo dell'appartamento e della superficie utile di circa 33 mq. L'appartamento ha accesso dalla predetta via a mezzo di ingresso e vano scala a comune con l'appartamento del piano secondo; da tale ingresso comune si ha accesso pedonale anche al locale garage.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento e garage ubicati nel Comune di Casciana Terme Lari (PI) - Via Pisana n.34 e 36, piano 1-T

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina a nord-ovest con affacci su resede comune (sub. 3), a nord-est con vano scala comune, a sud-est con affacci su via Pisana e a sud-ovest con proprietà **** Omissis **** s.s.a.. Il garage confina a nord-est con vano scala comune, a sud-est con via Pisana a sud-ovest con proprietà **** Omissis **** ed a nord-ovest con proprietà **** Omissis ****, s.s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,30 mq	133,00 mq	1,00	133,00 mq	3,37 m	1
Terrazzo	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	1
Garage	33,00 mq	45,00 mq	0,50	22,50 mq	2,98 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				156,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/2000 al 20/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 255, Sub. 3 Categoria E
Dal 20/11/2000 al 20/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 255, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 34

		Superficie catastale 34 mq Rendita € 79,02 Piano T
Dal 20/11/2000 al 20/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 255, Sub. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 133 mq Rendita € 585,79 Piano 1

Si precisa che l'attuale consistenza rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Casciana Terme Lari dai suddetti subalterni 5 e 6 era, in origine, una porzione rurale individuata al catasto terreni dal subalterno 2 della medesima particella 255, poi deruralizzata con tipo mappale n°523/1992 del 18/03/1992 e censita al catasto fabbricati con denuncia di nuova costituzione del 27/03/1992 n°130/1992 assumendo gli attuali identificativi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	255	6		A4	3	6,5	133 mq	585,79 €	1	
	7	255	5		C6	2	34	34 mq	79,02 €	T	
	7	255	3		E						

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza sostanziale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si segnala che l'unica difformità non sostanziale riscontrata è relativa allo spostamento di un divisorio interno tra il bagno e la camera che non modifica sostanzialmente la consistenza catastale e conseguentemente la sua rendita.

PRECISAZIONI

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

Dalle risultanze dell'anagrafe nazionale della popolazione residente è emerso che il Sig. **** Omissis **** è residente in Casciana Terme Lari alla via Pisana n.34, mentre la Sig.ra **** Omissis **** è

residente in Casciana Terme Lari alla via Del Poggio n.30.

PATTI

Da informazioni assunte direttamente dall'esecutato Sig. **** Omissis **** si precisa che l'impianto autoclave che si trovava installato all'interno del garage pignorato e che serviva l'appartamento del secondo piano, già descritto nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Corrias Bianca del 12/05/2010, è stato rimosso e trasportato nel resede comune retrostante (sub. 3). Pertanto la servitù derivante dalla presenza di tale impianto all'interno del garage non viene più esercitata.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile può definirsi mediocre. Le finiture sia interne che esterne necessitano di opere di manutenzione; gli impianti sono datati seppure funzionanti e posti sotto-traccia.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un edificio che di fatto è costituito da due soli appartamenti. Le parti comuni a servizio delle due unità pertanto sono identificabili nell'ingresso e vano scala che dalla via Pisana consente l'accesso agli appartamenti e nel resede retrostante identificato dal subalterno 3 della particella 255.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle indagini svolte presso la Conservatoria non sono emerse servitù a favore o contro le porzioni immobiliari pignorate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una porzione immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato edificato in epoca remota la cui struttura portante è costituita da muratura in pietra e mattoni, gli infissi sono in legno muniti di persiane alla fiorentina, le pavimentazioni sono in graniglia di marmo di vecchia posa ad eccezione del bagno e della cucina dove sono stati installati prodotti più recenti in gres e ceramica.

Gli impianti, seppur posti sotto traccia, sono datati; l'impianto elettrico è munito di salvavita, mentre l'impianto di riscaldamento è assente in quanto, pur essendo presenti fan-coil funzionanti a gas metano, l'abitazione non è allacciata alla rete del gas.

L'impianto elettrico presente nel locale garage, invece, è posto in canaline in pvc esterne alla muratura.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dall'esecutato Sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/05/1992 al 12/05/2010	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sergio napoletano	15/05/1992	17544	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	30/05/1992	6314	4080
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/05/2010 al 20/11/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Corrias Bianca	12/05/2010	30195	12475
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	25/05/2010	10008	5844
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che al Sig. **** Omissis **** tali beni erano pervenuti in comproprietà con la sorella **** Omissis ****, nata a Castelnuovo Val Di Cecina il 30/10/1938, come segue:

- in parte per successione in morte della madre **** Omissis ****, nata a Firenze il 17/03/1901 e deceduta in data 14/01/1985, successione trascritta a Livorno il 21/09/1985 al n°4921 particolare;
- in parte per successione in morte del padre **** Omissis **** nato a Lari l'8 dicembre 1897; successione apertasi il 6/04/1976, trascritta a Livorno il 2/12/1976 al n.5773 particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Livorno aggiornate al 11/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto pubblico
Iscritto a Livorno il 25/05/2010
Reg. gen. 10009 - Reg. part. 2373
Importo: € 334.311,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 167.155,84
Rogante: Corrias Bianca
Data: 12/05/2010
N° repertorio: 30196
N° raccolta: 12476
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Livorno il 30/01/2012
Reg. gen. 1416 - Reg. part. 190
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 25.000,00
Spese: € 19.000,00
Rogante: De Paola Gianluigi
Data: 25/01/2012
N° repertorio: 2468
N° raccolta: 1980

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Livorno il 20/11/2020
Reg. gen. 18804 - Reg. part. 12598
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Da indagini svolte presso l'ufficio urbanistica comunale è emerso che l'edificio, ricadente all'interno del nucleo storico di "Ceppato", è classificato in area denominata: "A1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico antico" regolamentata dall'art.26.3 delle N.T.A.. Si segnala che l'area in cui ricade l'immobile è vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004, parte III[^], titolo 1, ovvero con Decreto Ministeriale 7 marzo 1968, pubblicato in G.U. in data 8/04/1968.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattasi di immobile di remota edificazione già identificato nel vecchio catasto Leopoldino. Dall'accesso agli atti dell'edilizia privata effettuato in data 8 aprile 2021, non sono emersi titoli abilitativi inerenti la costruzione e/o ristrutturazione dell'immobile. Da colloqui intercorsi con l'ufficio tecnico comunale è emerso che pur essendo la porzione immobiliare pignorata un ex-fabbricato rurale ed essendo avvenuta la sua deruralizzazione fiscale in data anteriore all'entrata in vigore della L.R. 133/1994, oltre ad essere il fabbricato inserito in un nucleo storico urbanizzato, non è necessario depositare nessuna pratica per l'avvenuto cambio d'uso da abitazione rurale ad abitazione civile. Pertanto lo stato legittimo di riferimento delle unità immobiliari pignorate è fornito dalla rappresentazione catastale corrispondente al primo accatastamento depositato in data 27/03/1992.

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.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi puntualmente rilevato e la rappresentazione catastale non sono emerse particolari difformità di rilievo, fatta eccezione per una rientranza ricavata all'interno del bagno-w.c. tramite lo spostamento di porzione della parete divisoria a discapito della camera adiacente, per poter alloggiare la vasca. Per poter regolarizzare tale difformità sarà sufficiente depositare presso il comune di Casciana Terme Lari apposita richiesta di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'articolo 209 della LRT 65/2014. Il costo di tale operazione, inclusi gli onorari professionali, sanzioni e diritti comunali è individuabile in €. 5.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I beni pignorati non ricadono in un contesto condominiale tipico e non risulta costituito un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Appartamento e garage ubicati nel Comune di Casciana Terme Lari (PI) - Via Pisana n.34 e 36, piano 1-T

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio edificio di remota edificazione ubicato nel Comune di Casciana Terme Lari, frazione Ceppato a margine della via Pisana, civico n°34 e composto da: ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, bagno e ripostiglio, oltre ad un terrazzo avente accesso dall'ingresso. Risulta inoltre un locale ad uso garage posto al piano terra a margine della suddetta via, con accesso dal civico 36, a corredo dell'appartamento e della superficie utile di circa 33 mq. L'appartamento ha accesso dalla predetta via a mezzo di ingresso e vano scala a comune con l'appartamento del piano secondo; da tale ingresso comune si ha accesso pedonale anche al locale garage.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 7, Part. 255, Sub. 6, Categoria A/4 (appartamento) - Fg. 7, Part. 255, Sub. 5, Categoria C/6 (garage) - Fg. 7, Part. 255, Sub. 3, Bene Comune Non Censibile ai sub. 4,5,6 e 8.

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

Valore di stima del bene: € 97.030,00

Per l'individuazione del valore di mercato si è adottato il metodo comparativo e per tale ragione si è effettuata una ricerca di prezzi di appartamenti simili a quello in oggetto e ad esso comparabili per tipologia, dotazioni e caratteristiche, che sono stati compravenduti nella stessa zona nel periodo 2018 - 2021. Tale ampio intervallo di tempo si è reso necessario al fine di reperire il più alto numero di scambi possibile in quanto trattasi di una zona caratterizzata da pochissimi scambi su cui ha gravato sensibilmente anche la crisi economica indotta dalla pandemia in atto. I confronti sono stati effettuati sulla base del prezzo unitario a mq di superficie commerciale che viene convenzionalmente assunta a riferimento per la valutazione. Nella valutazione si è tenuto conto anche delle comunanze e la sua collocazione in un nucleo urbano storico caratterizzato da edifici contemporanei a quello in oggetto aventi caratteristiche simili. Inoltre si sono valutate le sue condizioni di manutenzione e conservazione. Dalla ricerca effettuata ho escluso le compravendite la cui contrattazione sul prezzo non è presumibilmente avvenuta in condizioni di libero mercato o vincolata da situazioni particolari (ad es.: cessioni di immobili di società in liquidazione a soci e/o membri della stessa società oppure trasferimenti tra società appartenenti ai soliti soggetti, vendite tra componenti della stessa famiglia, ecc.). Da tale ricerca è emerso un unico comparabile: - Compravendita ai rogiti del Notaio Paolo Alfieri di Livorno del 30/10/2020, repertorio 2.399, trascritto a Livorno il 2/11/2020 al n°10497 particolare; Dal suddetto comparabile è emerso un valore al mq pari ad €. 700,00 circa; tuttavia, considerata la poca dinamicità del mercato immobiliare, la tipologia e la consistenza dell'immobile da stimare ho attribuito un valore pari a €/mq 620,00, pertanto si ha: $mq\ 156,50 \times €/mq\ 620 = €.\ 97.030,00$ Da tale valore vanno detratte le spese per la sanatoria edilizia delle difformità sopra elencate, pertanto: - per la sanatoria edilizia le spese sono quantificabili in €. 5.000,00 incluse le sanzioni amministrative, i diritti comunali e gli onorari professionali; Da quanto sopra se ne deduce che il valore dell'immobile risulta il seguente: $€.\ 97.030,00 - €.\ 5.000,00 = €.\ 92.030,00$ che si arrotonda ad €. 92.000,00 (€. novantaduemila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casciana Terme Lari (PI) - Via Pisana n.34 e 36, piano 1-T	156,50 mq	620,00 €/mq	€ 97.030,00	100,00%	€ 97.030,00
				Valore di stima:	€ 97.030,00

Valore di stima: € 97.030,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5030,00	€

Valore finale di stima: € 92.000,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile in un nucleo storico, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione e di conservazione, finiture e confort, consistenza, la verifica della sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine la situazione poco dinamica del mercato in relazione alla tipologia del bene da stimare ed alle attuali condizioni economiche imposte dalla grave crisi sanitaria in atto. Tutti questi elementi, esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato riferita al periodo di tempo 2018 - 2021, su beni immobili ubicati nella stessa zona ed aventi la stessa destinazione e risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, ha consentito di ricavare il valore di mercato, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima dovute essenzialmente agli oneri necessari alla regolarizzazione edilizia del bene, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto della stima che pertanto si arrotonda ad €. 92.000,00 (euro novantaduemila/00).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pisa, li 11/06/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cacianti Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica f.7 p.lla 255 sub. 5
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica f.7 p.lla 255 sub. 6
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica catasto terreni f.7 Casciana Terme
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - scheda planimetrica appartamento
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - scheda planimetrica garage
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 7 Estratti di mappa - Foglio 7 catasto terreni Casciana Terme
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Nota di trascrizione atto di provenienza
- ✓ N° 9 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Comunicazione inizio operazioni

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento e garage ubicati nel Comune di Casciana Terme Lari (PI) - Via Pisana n.34 e 36, piano 1-T

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio edificio di remota edificazione ubicato nel Comune di Casciana Terme Lari, frazione Ceppato a margine della via Pisana, civico n°34 e composto da: ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, bagno e ripostiglio, oltre ad un terrazzo avente accesso dall'ingresso. Risulta inoltre un locale ad uso garage posto al piano terra a margine della suddetta via, con accesso dal civico 36, a corredo dell'appartamento e della superficie utile di circa 33 mq. L'appartamento ha accesso dalla predetta via a mezzo di ingresso e vano scala a comune con l'appartamento del piano secondo; da tale ingresso comune si ha accesso pedonale anche al locale garage. Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 7, Part. 255, Sub. 6, Categoria A/4 (appartamento) - Foglio 7, Part. 255, Sub. 5, Categoria C/6 (garage) - Foglio 7, Part. 255, Sub. 3, Bene Comune Non Censibile ai sub. 4,5,6 e 8. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da indagini svolte presso l'ufficio urbanistica comunale è emerso che l'edificio, ricadente all'interno del nucleo storico di "Ceppato", è classificato in area denominata: "A1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico antico" regolamentata dall'art.26.3 delle N.T.A.. Si segnala che l'area in cui ricade l'immobile è vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004, parte III[^], titolo 1, ovvero con Decreto Ministeriale 7 marzo 1968, pubblicato in G.U. in data 8/04/1968.

Prezzo base d'asta: € 92.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 241/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Pisana n.34 e 36, piano 1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento e garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 255, Sub. 6, Categoria A/4 - Fg. 7, Part. 255, Sub. 5, Categoria C/6 - Fg. 7, Part. 255, Sub. 3, Bene Comune Non Censibile	Superficie	156,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile può definirsi mediocre. Le finiture sia interne che esterne necessitano di opere di manutenzione; gli impianti sono datati seppure funzionanti e posti sotto-traccia.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio edificio di remota edificazione ubicato nel Comune di Casciana Terme Lari, frazione Ceppato a margine della via Pisana, civico n°34 e composto da: ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, bagno e ripostiglio, oltre ad un terrazzo avente accesso dall'ingresso. Risulta inoltre un locale ad uso garage posto al piano terra a margine della suddetta via, con accesso dal civico 36, a corredo dell'appartamento e della superficie utile di circa 33 mq. L'appartamento ha accesso dalla predetta via a mezzo di ingresso e vano scala a comune con l'appartamento del piano secondo; da tale ingresso comune si ha accesso pedonale anche al locale garage.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dall'esecutato Sig. **** Omissis ****.		