
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Panattoni Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2025 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2	11
Descrizione	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	11
Dati Catastali	12
Precisazioni	12
Patti	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni	12
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13



Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	18
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 5/2025 del R.G.E.	20
Lotto 1	21
Lotto 2	21



INCARICO

All'udienza del 08/04/2025, il sottoscritto Ing. Panattoni Alessandro, con studio in Via Matteucci, 38 - 56124 - Pisa (PI), email segreteria@ingecosrl.com, PEC alessandro.panattoni@ingpec.eu, Tel. 050 9711185, Fax 050 3151668, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Esercizio commerciale, ad uso bar ubicato a Ponsacco (PI) - Via Enrico Fermi, 5
- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale, ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Sicilia, 46



LOTTO 1

" OMISSIS "



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale, ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Sicilia, 46

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio capannone ad uso industriale elevato ad un solo piano fuori terra, composta da unico ampio locale e da due antibagni e due wc. Oltre a locale esterno adibito a locale caldaia (attualmente vuoto), posto in aderenza al prospetto nord.

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:

- (Proprietà 1/1)

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

- Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina su due lati con resede comune.

CONSISTENZA

Giudizio comoda divisibilità Considerata l'articolazione e la conformazione plano-volumetrica dell'unità immobiliare, non si ritiene opportuno e/o economicamente vantaggioso suddividere il complesso in lotti separati.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali principali	480,00 mq	505,00 mq	1	505,00 mq		TERRA
Totale superficie convenzionale:				505,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				505,00 mq		



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	424	3		D7				3555,1 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale relativa al bene in oggetto è allegata alla presente relazione (All. 4). Dalle visure effettuate al N.C.E.U. del Comune di Casciana Terme Lari e in base al sopralluogo effettuato in data 01/10/2025, è stato possibile riscontrare che la planimetria catastale ultima presente in atti è conforme allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Dai documenti forniti ai sensi dell'Art. 567, secondo comma, c.p.c. e dai necessari accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E) di Casciana Terme Lari e la Conservatoria dei RR.II. di Livorno – Servizio di Pubblicità Immobiliare e risulta che i beni indicato negli atti di pignoramento (All. n° 1) di cui alla procedura di esecuzione immobiliare a favore di _____), trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Livorno – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 21/01/2025, Reg. Part. n° 555 contro _____ per la quota pari ad 1/1 di proprietà, sono effettivamente intestati al soggetto esecutato.

PATTI

Dall'esame dei certificati ipotecari e dalle visure ipo-catastali effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno nonché dall'accesso agli atti presso il Comune di Ponsacco (PI), non sono state riscontrate formalità/vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, verte in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, con necessità di interventi di manutenzione quali ad esempio riparazione di infissi rotti e rifacimento dei wc.

Si precisa che il manto di copertura del fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è costituito per la quasi interezza da lastre di eternit. Come noto, ai sensi del DM 06-09-1994 e s.m.i. la presenza di lastre di cemento amianto (eternit) impone per ogni proprietario e/o eventuale datore di lavoro di condurre una specifica analisi dei rischi dovuta alla natura e specifica composizione delle lastre e agli eventuali rischi di rilascio di fibre in ambiente. A seconda dello stato di conservazione/manutenzione delle lastre potrà essere stabilita la necessità di bonificare e/o incapsulare le lastre stesse. Per quanto sopra, in considerazione che all'atto del sopralluogo, per quanto visibile, si è constatata la sostanziale integrità del manto di copertura, nella necessità di dover effettuare una valutazione dell'immobile nello stato in cui si trova si applicherà una congrua detrazione al valore intrinseco dell'immobile per tener conto della eventualità di dover "incapsulare" anche all'esterno il manto di copertura con bonifica dell'amianto.

PARTI COMUNI



L'unità immobiliare non risulta avere parti comuni, fatta eccezione per lo stradello di accesso che dagli atti catastali risulta rappresentato esclusivamente in planimetria catastale come "resede comune", non risulta agli atti alcun elaborato planimetrico né elenco subalterni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto è stato possibile appurare, non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione di quelle costituite per destinazione del padre di famiglia derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio tubazioni, utenze e luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non rilevabili

Altezza interna utile: vedi elaborati catastali

Str. verticali: colonne e travi portanti in cls armato prefabbricato

Manto di copertura: travi prefabbricate a "Y" con copertura a volta in lastre in cemento amianto (eternit)

Pareti esterne ed interne: tamponature in blocchi di muratura

Pavimentazione interna: pavimentazione industriale

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in ferro e vetro e porte interne tamburate

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico si presenta esterno a vista, risulta privo di impianto di riscaldamento e condizionamento, risulta privo di acqua calda sanitaria; gli scarichi dei servizi convogliano in pubblica fognatura.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, effettuato il 01/10/2025, il bene oggetto del presente Lotto risulta occupato da macchinari e materiali di un'attività operante nel settore dell'edilizia.

Si precisa che il sottoscritto non è riuscito a reperire copia del contratto di locazione nonostante le reiterate richieste al soggetto esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/1985 ad oggi	proprietà per 1/1 (piena proprietà). Acquistava da: .	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Edda MICHELANGELI	03/05/1985	137893	11345
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Livorno	25/05/1985	4261	2919
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio provinciale di Livorno aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LIVORNO il 20/09/2004
Reg. gen. 17064 - Reg. part. 4271
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 100.000,00
Rogante: GAUDIANO Anna
Data: 16/09/2004
N° repertorio: 29105
N° raccolta: 7366
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a LIVORNO il 14/03/2019
Reg. gen. 4301 - Reg. part. 709
Quota: 1/1
Importo: € 145.200,61
A favore di
Contro
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE AD IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LIVORNO il 01/08/2024
Reg. gen. 13785 - Reg. part. 2088
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di
Contro
Data: 16/09/2004
N° repertorio: 29105
N° raccolta: 7366

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LIVORNO il 21/01/2025
Reg. gen. 779 - Reg. part. 555
Quota: 1/1



A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sorge il complesso edilizio di cui il bene in oggetto fa parte è ricompresa all'interno della zona TPS2: "Tessuti della città produttiva e specialistica" tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali, oltre ad essere ricompresa in Aree già oggetto di Conferenza di Co-Pianificazione, ai sensi dell'art.25 della L.R.65/2014, in sede di Piano Strutturale, Piano Strutturale Intercomunale "Valdera" e di Piano Operativo come alle NTA di Riferimento. Si fa presente che l'area su cui ricadono i beni in oggetto, non risulta essere assoggettata ai vincoli di tutela paesaggistica di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42, precisamente alla lett. G dell'art. 142 "I territori coperti da foreste e da boschi" ne ricompresa all'interno del vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923, n° 3.267 all'interno di "Zone boscate - zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile appurare dalle ricerche effettuate presso il Comune di Casciana Terme Lari (PI), il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto della presente, sono stati oggetto di:

- P.E. n. 3104, concessione n. 26/1982 del 26-01-1982 prot. n. 891;
- P.E. n. 3320, concessione n. 24/1983 del 22-01-1983 prot. n. 705 - VARIANTE in corso d'opera per la costruzione di n. 2 opifici;
- P.E. n. 3592, concessione n. 91/1984 del 29-05-1984 prot. n. 5439 - VARIANTE in corso d'opera per la costruzione di n. 2 opifici.

Dal sopralluogo effettuato in data 01/10/2025, l'unità immobiliare risulta conforme a quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio presente, fatta eccezione per:

- Modifiche prospettiche per dimensioni di finestre e difformità per aperture e chiusure di finestre;
- Presenza di piccolo locale esterno adibito a locale caldaia (attualmente vuoto), posto in aderenza al fabbricato sul prospetto nord.

Per quanto riguarda le modifiche prospettiche a giudizio dello scrivente, risultano sanabili facendo ricorso all'Art. 46 del D.P.R. 06/06/2001 con le procedure di cui all'Art. 209 della L.R. 65/2014 e s.m.i. ricorrendo nel caso specifico i presupposti per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria/SCIA in sanatoria, ovvero che il bene debba essere conforme sia agli strumenti urbanistici vigenti al tempo dell'abuso sia a quelli vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria. Mentre per quanto riguarda il piccolo locale esterno (circa 2,00 m x 3,00 m) a giudizio dello scrivente dovrà essere rimosso non ricorrendo nel caso specifico i presupposti di cui alle procedure sopra dette. Si rimanda comunque ad idoneo colloquio con l'ufficio tecnico del Comune di Casciana Terme Lari.

Per quanto sopra nella determinazione della stima, si terrà conto di un deprezzamento dovuto alla necessità di regolarizzare dette opere in abuso.

La documentazione reperita si allega alla presente perizia tecnica (All. 05).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile/APE;



- Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalle verifiche effettuate non è stata riscontrata l'esistenza di formalità e/o vincoli di tale natura.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La stima degli immobili è effettuata con il metodo a valore venale, raffrontando i risultati con quelli ricavabili con il ricorso ai noti metodi a "costo di costruzione" e "di capitalizzazione dei redditi". Il metodo a valore venale tiene conto dei prezzi reali di compravendita occorsi in stipule effettuate recentemente nella zona per immobili paragonabili a quelli in oggetto, tenendo presente, oltre il grado di vetustà, l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le caratteristiche igieniche, i caratteri estetici, la luminosità e l'ampiezza dei locali. Nella valutazione si terrà conto, ove ricorrenti, dei seguenti deprezzamenti rispetto al valore intrinseco determinato con i criteri di cui sopra, ovvero:

- Mancanza di garanzie per vizi del bene acquisito da procedura giudiziaria;
- Eventuali costi di demolizione per presenza di opere difformi allo stato legittimato e non sanabili urbanisticamente;
- Eventuali costi per la presentazione di pratiche edilizie qualora siano presenti difformità rispetto allo stato legittimato per i quali ricorrano i presupposti per una sanatoria urbanistica;
- Eventuali costi dovuti all'occupazione di terzi dei beni oggetto di procedura.

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

OMISSIS



OMISSIS

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale, ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Sicilia, 46

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio capannone ad uso industriale elevato ad un solo piano fuori terra, composta da unico ampio locale e da due antibagni e due wc. Oltre a locale esterno adibito a locale caldaia (attualmente vuoto), posto in aderenza al prospetto nord.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 424, Sub. 3, Categoria D7

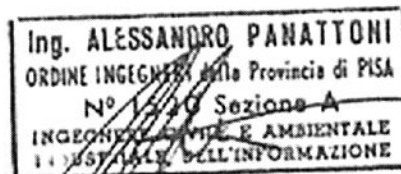
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 2					
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
• Bene N° 2 - Fabbricato industriale, ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Sicilia, 46	505,00 mq	€ 380,00	€ 191.900,00	1,00	€ 191.900,00
TOT.					€ 191.900,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI (%)					
Detrazione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto	-10%				-€ 19.190,00
Detrazione per oneri di regolarizzazione urbanistica e/o ripristino stato legittimato					-€ 3.000,00
Detrazione per copertura in eternit	50,00€/mq				-€ 25.250,00
Detrazione per immobile occupato da terzi	-5%				-€ 9.595,00
Stato d'uso e manutenzione	-10,0%				-€ 19.190,00
Detrazione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo					
Eventuali spese condominiali insolite desumibili da atti trascritti					
VALORE TOTALE DI STIMA					€ 115.675,00

VALORE IN CIFRA TONDA: 115.000,00 € (centoquindicimila/00)

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

Pisa, li 09/12/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Panattoni Alessandro

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'articolo 21, secondo comma, del D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Pignoramento
- ✓ N° 2 - Relazione notarile
- ✓ N° 3 - Conservatoria
- ✓ N° 4 - Catasto
- ✓ N° 5 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 - Ricerca pratiche edilizie
- ✓ N° 7 - Riepilogo, Schema, Formalità



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

OMISSIS

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - VIA SICILIA, 46
L'unità immobiliare fa parte di un più ampio capannone ad uso industriale elevato ad un solo piano fuori terra, composta da unico ampio locale e da due antibagni e due wc. Oltre a locale esterno adibito a locale caldaia (attualmente vuoto), posto in aderenza al prospetto nord.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 424, Sub. 3, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area dove sorge il complesso edilizio di cui il bene in oggetto fa parte è ricompresa all'interno della zona TPS2: "Tessuti della città produttiva e specialistica" tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali, oltre ad essere ricompresa in Aree già oggetto di Conferenza di Co-Pianificazione, ai sensi dell'art.25 della L.R.65/2014, in sede di Piano Strutturale, Piano Strutturale Intercomunale "Valdera" e di Piano Operativo come alle NTA di Riferimento. Si fa presente che l'area su cui ricadono i beni in oggetto, non risulta essere assoggettata ai vincoli di tutela paesaggistica di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42, precisamente alla lett. G dell'art. 142 "I territori coperti da foreste e da boschi" ne ricompresa all'interno del vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923, n° 3.267 all'interno di "Zone boscate - zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea".



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 5/2025 DEL R.G.E.

OMISSIS

LOTTO 2

Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - VIA SICILIA, 46			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - VIA SICILIA, 46		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 424, Sub. 3, Categoria D7	Superficie	505,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, verte in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, con necessità di interventi di manutenzione quali ad esempio riparazione di infissi rotti e rifacimento dei wc. Si precisa che il manto di copertura del fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è costituito per la quasi interezza da lastre di eternit. Come noto, ai sensi del DM 06-09-1994 e s.m.i. la presenza di lastre di cemento amianto (eternit) impone per ogni proprietario e/o eventuale datore di lavoro di condurre una specifica analisi dei rischi dovuta alla natura e specifica composizione delle lastre e agli eventuali rischi di rilascio di fibre in ambiente. A seconda dello stato di conservazione/manutenzione delle lastre potrà essere stabilita la necessità di bonificare e/o incapsulare le lastre stesse. Per quanto sopra, in considerazione che all'atto del sopralluogo, per quanto visibile, si è constatata la sostanziale integrità del manto di copertura, nella necessità di dover effettuare una valutazione dell'immobile nello stato in cui si		



	trova si applicherà una congrua detrazione al valore intrinseco dell'immobile per tener conto della eventualità di dover "incapsulare" anche all'esterno il manto di copertura con bonifica dell'amianto.
Descrizione:	L'unità immobiliare fa parte di un più ampio capannone ad uso industriale elevato ad un solo piano fuori terra, composta da unico ampio locale e da due antibagni e due wc. Oltre a locale esterno adibito a locale caldaia (attualmente vuoto), posto in aderenza al prospetto nord.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo. Alla data del sopralluogo, effettuato il 01/10/2025, il bene oggetto del presente Lotto risulta occupato da macchinari e materiali di un'attività operante nel settore dell'edilizia. Si precisa che il sottoscritto non è riuscito a reperire copia del contratto di locazione nonostante le reiterate richieste al soggetto esecutato.

