

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Baggiani Valerio, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 87/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 331.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 04/10/2024, il sottoscritto Arch. Baggiani Valerio, con studio in Via Volpe, 112 - 56121 - Pisa (PI), email info@baggianiarchitetto.it, PEC valerio.baggiani@archiworldpec.it, Tel. 335 7014190, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Aldo Moro , piano 2

Trattasi di ampio locale ad uso ufficio posto al piano secondo di un immobile moderno e razionale di forma ellittica di grandi dimensioni ad uso uffici e commerciale e disposto su tre piani fuori terra e copertura ubicato in località Perignano di Lari via Aldo Moro in zona prettamente residenziale. Il locale oggetto di esecuzione è completamente vandalizzato e privo di impianti ed in stato di degrado e abbandono da diversi anni.

Il bene è accessibile al piano terra da vano scala condominiale circolare sino al piano secondo e si compone di unico locale ufficio con servizi igienici al centro del locale oltre a due terrazze esclusive sui lati ovest e sud. La particolarità di questo locale così come dell'intero edificio è la forma circolare a conchiglia. L'immobile realizzato tra il 2011 e l'anno 2017 sorge su ampia piazza pubblica con parcheggi su più lati ed al centro di una zona residenziale di recente formazione. Si precisa che all'atto del sopralluogo tutto l'immobile risultava completamente abbandonato.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/02/2025.

Custode delle chiavi: ivg Pisa

Il bene è posto nella frazione di **** Omissis ****.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Aldo Moro , piano 2

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

Si attesta la completezza della documentazione ex art 567 cpc

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 con sub 2 vano scala condominiale, ed area condominiale su più lati, salvo se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	320,00 mq	365,00 mq	1	365,00 mq	2,75 m	2
Terrazza	100,00 mq	100,00 mq	0,25	25,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				390,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				390,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è posto nella Frazione di **** Omissis **** in un contesto prettamente residenziale e dotata di ampi parcheggi pubblici ed una grande piazza con aiuole verdi; i servizi sono posti a poca distanza nel centro della frazione e a pochi Km dal centro di Ponsacco dove si trovano la maggior parte di tutti i servizi primari e secondari

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/2006 al 18/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1531 Qualità Seminativo arborato Cl.1

		Superficie (ha are ca) 2313 Reddito dominicale € 17,20 Reddito agrario € 7,76
Dal 18/09/2006 al 17/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1563 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 2610 Reddito dominicale € 1,94 Reddito agrario € 0,88
Dal 17/07/2009 al 24/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 1737 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 85 Reddito dominicale € 0,63 Reddito agrario € 0,29
Dal 24/09/2013 al 29/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1798, Sub. 12-15 Categoria F3 Piano 2
Dal 29/11/2013 al 05/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1798, Sub. 19 Categoria A10 Cl.U, Cons. 11 vani Superficie catastale 375 mq Rendita € 3.323,40 Piano 2

I Titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che la particella 1562 a sua volta è derivante giusto frazionamento **** Omissis **** medesimo F 15.e segue gli stessi proprietari cronologicamente citati sopra.(vedi visure storiche allegate)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	15	1798	19		A10	Unica	11 vani	375 mq	3323,4 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Nessuna nota da segnalare. Si precisa che il bene non è agibile e vandalizzato; gli spazi a prima vista rispondono alla planimetria catastale depositata.

Nessuna nota da segnalare

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione ex art 567 cpc. Il bene è in carico ad una società.

PATTI

L'immobile risulta molto degradato ,non è attualmente agibile e funzionale all'uso per il quale è stato realizzato. Come si evince dalla documentazione fotografica il bene è devastato e probabilmente vandalizzato e risulta sprovvisto di tutti gli impianti ad oggi non funzionanti: elettrico, termico e sanitario. Il bene necessita di una manutenzione straordinaria al fine di renderlo agibile.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è in è pessimo stato conservativo in particolare gli interni che risultano degradati abbandonati e probabilmente vandalizzati; non ci sono impianti il bene non è agibile.

PARTI COMUNI

I proporzionali diritti su enti condominiali; sub 1 ;vano scala condominiale (sub2) , la copertura (sub 2) ed un locale (sub 5) al piano terra . Proporzionali diritti pari a 64/1000 su: A) area scoperta sita a ovest del fabbricato di cui fanno parte i cespiti in oggetto e destinata a strada di collegamento tra strada di lottizzazione e via **** Omissis **** ed il parcheggio lungo via **** Omissis **** della estensione di 176 mq vedi **** Omissis ****. B) Area scoperta sita sul lato ovest dell'intera zona di cui fanno parte i cespiti e destinata a passaggio pedonale tra via **** Omissis **** ed il parcheggio lungo la citata via **** Omissis **** F 15 part 1568. I proporzionali diritti pari a 320/1000 su C) area scoperta nella porzione sud ovest dell'intera zona destinata a parcheggio a sud della via **** Omissis **** della estensione catastale di 350 mq F 15 part 1641.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitu attiva di passaggio pedonale e carrabile a carico di strada privata di prop.tà **** Omissis **** e loro aventi causa ,di cui al mappale **** Omissis **** per accesso alla detta area a parcheggio di cui all'atto **** Omissis **** : e atto notaio **** Omissis **** del 10/11/09 rep 40151 reg a Pontedera il 11/11/09 al n 896 1T e tras a Livorno il 12/11/09 ai n 19290/11121##

Servitu Attiva relativa alla cessione di cubatura a carico della confinante terreno zona di proprietà comunale censita al NCT Casciana Terme Lari **** Omissis **** in forza della riserva di servitu di cui all' atto **** Omissis ****

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile di cui è parte integrante il bene posto al piano secondo è costruito con struttura in Acciaio a forma ellittica con Travi e pilastri IPE e HE, solai in lamiera grecata con soletta collaborante in cls completato con res e tamponamento in muratura e cartongesso; mentre gli interni in cartongesso. Infissi esterni in alluminio interni in legno parte dei quali mancanti e da completare. copertura a terrazza. Tutti gli impianti sono da completare totalmente. Il bene non è agibile. Presenza di ingenti infiltrazioni dalla copertura e dalle pareti. La scala interna condominiale è totalmente da rifinire.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

IL bene è libero ed è molto degradato in stato di abbandono privo di impianti non agibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/06/2006 al 29/11/2013	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANNA GAUDIANO	13/06/2006	31083	8886
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO	16/06/2006		7901
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/2013 al 04/03/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CALDERONI CLAUDIO	29/11/2013	8822	4923
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LIVORNO			
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PISA	06/12/2013	6901	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 05/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LIVORNO il 06/12/2013
Reg. gen. 15368 - Reg. part. 2521
Quota: 1/1
Importo: € 946.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 473.000,00
Percentuale interessi: 4,10 %
Rogante: CALDERONI CLAUDIO
Data: 29/11/2013
N° repertorio: 8823
N° raccolta: 4924

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a PIGNORAMENTO IMMOBILI il 17/05/2024
Reg. gen. 8501 - Reg. part. 6096
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile nel nuovo POC adottato con DCC n 20 del 14/05/21 ed approvato con DCC 58 del 28/12/23; ricade in ambito B1 Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a intervento diretto - art.26.5 della N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Il bene fa parte di un piano di lottizzazione di iniziativa privata presentato dai sigg.ri **** Omissis **** al comune di**** Omissis **** Comparto 8 UTOE 1C1a

adottato dal DCC **** Omissis ****, di cui alla convenzione atto notaio**** Omissis **** del 13/06/2006 rep 31083/8886 reg a Pontedera il 15/06/06 al n 1987 e tras. a Livorno il 16/06/06 n 13970, 13972,13974, 13977. **** Omissis ****

L'immobile facente parte del lotto C è stato costruito con Permesso di costruire **** Omissis **** prat 2008/22 del 03/12/08 **** Omissis ****CO.CI srl **** Omissis ****n 1024/09 prot 153844 del 12/06/09 intestata a CO.CI srl. Inizio dei lavori presentato 11/01/2011 prot 370. Sospensione dei lavori del **** Omissis ****. Variante al PDC 10/001 **** Omissis ****1024/09 prot 544864 del 14/11/2017**** Omissis ****Gianluca Turini **** Omissis ****CO.CI srl.##

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si precisa che l'immobile è sprovvisto di impianti ed attualmente non è agibile.Si segnala la presenza di ingenti infiltrazioni dalla copertura e risulta in grave stato di abbandono e degrado da diversi anni e vandalizzato.

Per rendere immobile agibile andranno eseguiti tutti gli impianti necessari al suo regolare funzionamento mediante la presettazione di una Scia per opere di straordinaria manutenzione di adeguamento igienico e sanitario , da inoltrare al comune di Casciana Terme Lari producendo tutte le nuove certificazioni occorrenti nel rispetto della normativa vigente.La spesa della pratica comunale potrà variare in funzione dei lavori necessari di adeguamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Vincoli nascenti dalla convenzione urbanistica derivante da piano di lottizzazione comparto 8 UTOE 1c1a del 01/08/05 stipulata con atto notaio **** Omissis **** il 13/06/2006 rep 31083/8886**** Omissis ****

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Nessuna nota da segnalare

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Aldo Moro , piano 2

Trattasi di ampio locale ad uso ufficio posto al piano secondo di un immobile moderno e razionale di forma ellittica di grandi dimensioni ad uso uffici e commerciale e disposto su tre piani fuori terra e copertura ubicato in località Perignano di Lari via Aldo Moro in zona prettamente residenziale. Il locale oggetto di esecuzione è completamente vandalizzato e privo di impianti ed in stato di degrado e abbandono da diversi anni. Il bene è accessibile al piano terra da vano scala condominiale circolare sino al piano secondo e si compone di unico locale ufficio con servizi igienici al centro del locale oltre a due terrazze esclusive sui lati ovest e sud. La particolarità di questo locale così come dell'intero edificio è la forma circolare a conchiglia. L'immobile realizzato tra il 2011 e l'anno 2017 sorge su ampia piazza pubblica con parcheggi su più lati ed al centro di una zona residenziale di recente formazione. Si precisa che all'atto del sopralluogo tutto l'immobile risultava completamente abbandonato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1798, Sub. 19, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 390.000,00

Il metodo di stima usato è sintetico attraverso il borsino immobiliare, OMI ed agenzie locali. Sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il grado di rifiniture adottate, l'accessibilità il contesto architettonico lo stato conservativo. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire ai beni di stima, considerando altresì lo stato di manutenzione pessimo in cui si trova il bene, attualmente non agibile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Casciana Terme Lari (PI) - via Aldo Moro , piano 2	390,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 390.000,00	100,00%	€ 390.000,00
Valore di stima:					€ 390.000,00

Valore di stima: € 390.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%

Valore finale di stima: € 331.000,00

Il metodo di stima usato è sintetico attraverso il borsino immobiliare, OMI ed agenzie locali. Sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il grado di rifiniture adottate, l'accessibilità il contesto architettonico lo stato conservativo. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire ai beni di stima, considerando altresì lo stato di manutenzione, pessimo in cui si trova il bene attualmente non agibile.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Servitu attiva di passaggio pedonale e carrabile a carico di strada privata di prop.tà **** Omissis **** e loro aventi causa, di cui al mappale 1638 F 15 per accesso alla detta area a parcheggio di cui all'atto **** Omissis ****; e atto notaio **** Omissis **** del 10/11/09 rep 40151 reg a Pontedera il 11/11/09 al n 896 1T e tras a Livorno il 12/11/09 ai n 19290/11121##

Servitu Attiva relativa alla cessione di cubatura a carico della confinante terreno zona di proprietà comunale censita al NCT Casciana Terme Lari **** Omissis **** in forza della riserva di servitu di cui all'atto **** Omissis ****

Vincoo di inedificabilità relativi ai diritti pertinenziali dell'area a parcheggio di lottizzazione.

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 11/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Baggiani Valerio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto Calderoni (Aggiornamento al 19/11/2013)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto Gaudiano (Aggiornamento al 13/06/2006)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetria (Aggiornamento al 11/10/2024)

- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visura 1798 sub 19 (Aggiornamento al 11/10/2024)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - EDM (Aggiornamento al 11/10/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - elaborato planimetrico + elenco beni (Aggiornamento al 11/10/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - IPOTECARI (Aggiornamento al 05/03/2025)
- ✓ N° 8 Foto - fotografie (Aggiornamento al 13/02/2025)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - visure storiche (Aggiornamento al 05/03/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - via Aldo Moro , piano 2

Trattasi di ampio locale ad uso ufficio posto al piano secondo di un immobile moderno e razionale di forma ellittica di grandi dimensioni ad uso uffici e commerciale e disposto su tre piani fuori terra e copertura ubicato in località Perignano di Lari via Aldo Moro in zona prettamente residenziale. Il locale oggetto di esecuzione è completamente vandalizzato e privo di impianti ed in stato di degrado e abbandono da diversi anni. Il bene è accessibile al piano terra da vano scala condominiale circolare sino al piano secondo e si compone di unico locale ufficio con servizi igienici al centro del locale oltre a due terrazze esclusive sui lati ovest e sud. La particolarità di questo locale così come dell'intero edificio è la forma circolare a conchiglia. L'immobile realizzato tra il 2011 e l'anno 2017 sorge su ampia piazza pubblica con parcheggi su più lati ed al centro di una zona residenziale di recente formazione. Si precisa che all'atto del sopralluogo tutto l'immobile risultava completamente abbandonato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1798, Sub. 19, Categoria A10

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

Destinazione urbanistica: L'immobile nel nuovo POC adottato con DCC n 20 del 14/05/21 ed approvato con DCC 58 del 28/12/23; ricade in ambito B1 Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a intervento diretto - art.26.5 della N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 331.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 87/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 331.000,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - via Aldo Moro , piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1798, Sub. 19, Categoria A10	Superficie	390,00 mq
Stato conservativo:	Il bene è in è pessimo stato conservativo in particolare gli interni che risultano degradati abbandonati e probabilmente vandalizzati;non ci sono impianti il bene non è agibile.		
Descrizione:	Trattasi di ampio locale ad uso ufficio posto al piano secondo di un immobile moderno e razionale di forma ellittica di grandi dimensioni ad uso uffici e commerciale e disposto su tre piani fuori terra e copertura ubicato in località Perignano di Lari via Aldo Moro in zona prettamente residenziale.Il locale oggetto di esecuzione è completamente vandalizzato e privo di impianti ed in stato di degrado e abbandono da diversi anni. Il bene è accessibile al piano terra da vano scala condominiale circolare sino al piano secondo e si compone di unico locale ufficio con servizi igienici al centro del locale oltre a due terrazze esclusive sui lati ovest e sud. La particolarità di questo locale così come dell'intero edificio è la forma circolare a conchiglia. L'immobile realizzato tra il 2011 e l'anno 2017 sorge su ampia piazza pubblica con parcheggi su più lati ed al centro di una zona residenziale di recente formazione.Si precisa che all'atto del sopralluogo tutto l'immobile risultava completamente abbandonato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a LIVORNO il 06/12/2013

Reg. gen. 15368 - Reg. part. 2521

Quota: 1/1

Importo: € 946.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 473.000,00

Percentuale interessi: 4,10 %

Rogante: CALDERONI CLAUDIO

Data: 29/11/2013

N° repertorio: 8823

N° raccolta: 4924