
TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto Geom. Andrea Collavoli, nella procedura di Liquidazione Giudiziale n.25/2024



SOMMARIO

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



Lotto 2	14
ELENCO ALLEGATI:.....	15



INCARICO

In data 08/08/2024, il sottoscritto Geom. Andrea Collavoli, con studio in Pisa Via Santa Maria n.65, email collavoli3@gmail.com, PEC andreacollavoli@postecert.it, veniva nominato Esperto ex art.568 c.p.c. nella procedura di Liquidazione Giudiziale n.25/2024 e in data 23/09/2024 accettava l'incarico proposto dal curatore Dr. Fausto Baggiani.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Soffitta ubicata a Pisa (PI) - Via San Michele degli Scalzi n.12, piano 5
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Pisa (PI) - Via San Michele degli Scalzi n.12, piano 5



LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Soffitta ubicata a Pisa (PI) - Via San Michele degli Scalzi n.12, piano 5

DESCRIZIONE

Piena proprietà di una soffitta posta al piano quinto di un maggior fabbricato per civile abitazione di sei piani fuori terra, sito a Pisa, via San Michele degli Scalzi n.12. Il locale è composto da un unico vano e vi si accede dalla predetta via attraverso resede, vano scala e ascensore condominiali. E' la quinta soffitta da destra contando dal locale ascensore. La superficie catastale è di mq.8,00.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 23 dicembre 2024 alla presenza del [REDACTED].

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art.567 c.p.c. comma 2 è data dalla certificazione ipotecaria ventennale rilasciata dalla competente Conservatoria di Pisa in data 23/05/2025 e dalle visure storiche catastali richieste in data 23/05/2025, che risultano complete dei dati occorrenti per la stesura della presente relazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale appartiene alla seguente società debitrice:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il ripostiglio, ubicato al piano quinto, confina a nord-est con proprietà [REDACTED], a nord-ovest con corridoio a comune (sub.114 BCNC), a sud-est con il bene di cui al lotto 2 (sub.97), il tutto salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ripostiglio	7,00 mq	8,00 mq	1	8,00 mq	1,60 m	5
Totale superficie convenzionale:				8,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1998 al 23/05/2025		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 61, Sub. 95 Categoria C2 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 8 mq Rendita € 18,08 Piano 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	61	95		C2	1	7	8 mq	18,08 €	5	

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

La soffitta risulta in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Fanno parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 c.c., con particolare riferimento al vano scale, ascensore, locale macchine ascensore, autoclave, passo comune e centrale termica rappresentati dalla part.61 sub.114 bene comune non censibile comune ai subalterni dal 49 al 52 e dal 54 al 103.

Non sono presenti servitù, censi, livelli e usi civici.

6 di 15



LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Pisa (PI) - Via San Michele degli Scalzi n.12, piano 5

DESCRIZIONE

Piena proprietà di una soffitta posta al piano quinto di un maggior fabbricato per civile abitazione di sei piani fuori terra, sito a Pisa, via San Michele degli Scalzi n.12. Il locale è composto da un unico vano e vi si accede dalla predetta via attraverso resede, vano scala e ascensore condominiali. E' la quarta soffitta da destra contando dal locale ascensore. La superficie catastale è di mq.8,00.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 23 dicembre 2024 alla presenza [REDACTED]

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art.567 c.p.c. comma 2 è data dalla certificazione ipotecaria ventennale rilasciata dalla competente Conservatoria di Pisa in data 23/05/2025 e dalle visure storiche catastali richieste in data 23/05/2025, che risultano complete dei dati occorrenti per la stesura della presente relazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale appartiene alla seguente società debitrice:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il ripostiglio, ubicato al piano quinto, confina a nord-est con il bene di cui al lotto 1 (sub.95), a nord-ovest con corridoio a comune (sub.114 BCNC), a sud-est con proprietà [REDACTED], il tutto salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ripostiglio	7,00 mq	8,00 mq	1	8,00 mq	1,60 m	5
Totale superficie convenzionale:				8,00 mq		

Superficie convenzionale complessiva:	8,00 mq	
---------------------------------------	---------	--

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1998 al 23/05/2025		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 61, Sub. 97 Categoria C2 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 8 mq Rendita € 18,08 Piano 5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	61	97		C2	1	7	8 mq	18,08 €	5	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

STATO CONSERVATIVO

La soffitta risulta in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 c.c., con particolare riferimento al vano scale, ascensore, locale macchine ascensore, autoclave, passo comune e centrale termica rappresentati dalla part.61 sub.114 bene comune non censibile comune ai subalterni dal 49 al 52 e dal 54 al 103.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censi, livelli e usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Pisa, per l'immobile in oggetto, si precisa quanto segue:

- con Concessione Edilizia n. 259 del 1994 rilasciata dal Comune di Pisa in data 31 ottobre 1995, veniva autorizzata la demolizione dei fabbricati esistenti per la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso civile abitazione;
- la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stata effettuata in virtù di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Pisa in data 03.04.1996 n. 92, successiva autorizzazione edilizia a variante in data 27.01.1999 n. 40/99 e dichiarato abitabile con concessione rilasciata dal predetto comune il 18.03.1999 (abitabilità n.12/99 prot.gen.10012/99).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata all'ultimo titolo edilizio in atti, l'immobile risulta conforme.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato condominiale che ricomprende la soffitta in oggetto è amministrato dallo studio Petri con sede in Pisa, via Mascagni n.12.

Dall'esercizio ordinario del bilancio preventivo 2024/2025 (1/04/2024 al 31/03/2025) trasmesso al sottoscritto esperto, l'importo annuo delle spese condominiali è pari ad € 258,00.

Per la soffitta in oggetto, risultano € 2.887,10 di oneri condominiali insoluti, così come comunicato con mail del 14/02/2025 dall'amministratore predetto al sottoscritto.

Si precisa che resteranno a carico del futuro aggiudicatario gli eventuali oneri non pagati dell'anno in corso e dell'anno precedente al decreto di trasferimento (o all'atto notarile di vendita), ai sensi dell'art.63 c.4 del disp.att. c.c.

Valore finale di stima: € 3.600,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto 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 28/07/2025

L'Esperto
Geom. Andrea Collavoli

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali Lotto 1
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali Lotto 2
- ✓ N° 3 Atto di provenienza Lotto 1 e 2
- ✓ N° 4 Doc. fotografica Lotto 1
- ✓ N° 5 Doc. fotografica Lotto 2
- ✓ N° 6 Certificato ipotecario ventennale Lotto 1 e 2
- ✓ N° 7 Regolamento ed oneri condominiali Lotto 1 e 2
- ✓ N° 8 Verbale di sopralluogo Lotto 1 e 2
- ✓ N° 9 Perizia versione privacy



