

**TRIBUNALE DI PISA**  
**SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI**

L.G. n.16/24 “SINESVILUPPO S.R.L.””

ALL. N.17 – Perizia versione privacy

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

Perizia dell'Esperto stimatore Geom. Andrea Collavoli, nella procedura di Liquidazione Giudiziale n.16/2024

## SOMMARIO

---

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - località Gello, Via Maremmana.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Località Gello, Via Sardegna .....	4
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Località Gello, Via Sardegna .....	4
<b>Bene N° 4</b> - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Località Gello, traversa via Alberto Carpi .....	5
Lotto 1 .....	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.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Lotto 2 .....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità.....	10
Confini .....	10
Consistenza .....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	10
Dati Catastali.....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali .....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Vincoli od oneri condominiali .....	14

Lotto 3 .....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini .....	15
Consistenza .....	15
Cronistoria Dati Catastali .....	15
Dati Catastali.....	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni .....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali .....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Vincoli od oneri condominiali .....	19
Lotto 4 .....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità.....	19
Confini .....	20
Consistenza .....	20
Cronistoria Dati Catastali .....	20
Dati Catastali.....	20
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni .....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Stato di occupazione.....	21
Provenienze Ventennali .....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Vincoli od oneri condominiali .....	23
Stima / Formazione lotti.....	23
<b>Lotto 1</b> .....	24
<b>Lotto 2</b> .....	24
<b>Lotto 3</b> .....	25
<b>Lotto 4</b> .....	26

## INCARICO

---

In data 30/05/2024, il sottoscritto Geom. Andrea Collavoli, con studio in Pisa Via Salemi n.2, email collavoli3@gmail.com, PEC andreacollavoli@postecert.it, veniva nominato Esperto ex art.568 c.p.c. nella procedura di Liquidazione Giudiziale n.16/2024 e in data 25/06/2024 accettava l'incarico proposto dal curatore Dr. Alessandro Merenda.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - località Gello, Via Maremmana
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Località Gello, Via Sardegna
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Località Gello, Via Sardegna
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Località Gello, traversa via Alberto Carpi

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTERA (PI) - LOCALITÀ GELLO, VIA MAREMMANA**

---

Piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile, natura pianeggiante e di forma pressoché rettangolare della superficie catastale di mq.19.080, sito nel Comune di Pontedera, località Gello, accessibile dalla via Maremmana.

Il sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi è stato effettuato in data 11 luglio 2024.

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTERA (PI) - LOCALITÀ GELLO, VIA SARDEGNA**

---

Piena proprietà di due appezzamenti di terreno edificabili confinanti tra loro, di natura pianeggiante e di forma pressoché rettangolare della superficie catastale complessiva di mq.10.005, sito nel Comune di Pontedera, località Gello, accessibili dalla via Sardegna.

Il sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi è stato effettuato in data 11 luglio 2024.

### **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTERA (PI) - LOCALITÀ GELLO, VIA SARDEGNA**

---

Piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile, di natura pianeggiante e di forma pressoché rettangolare della superficie catastale di mq.4.896, sito nel Comune di Pontedera, località Gello, accessibile dalla via Sardegna.

Il sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi è stato effettuato in data 11 luglio 2024.

## **BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - LOCALITÀ GELLO, TRAVERSA VIA ALBERTO CARPI**

---

Piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile, di natura pianeggiante e di forma irregolare della superficie catastale di mq.555, sito nel Comune di Pontedera, località Gello, accessibile dalla traversa di via Alberto Carpi.

Il sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi è stato effettuato in data 11 luglio 2024.

### **LOTTO 1**

---

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - località Gello, Via Maremmana

### **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 04/10/2024 e dalle visure storiche catastali richieste in data 27/06/2024, che risultano complete dei dati occorrenti per la stesura della presente relazione.

### **TITOLARITÀ**

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### **CONFINI**

---

Il terreno confina a nord con proprietà \*\*\*\*\*, ad ovest con via Maremmana ed est con proprietà \*\*\*\*\*, il tutto salvo se altri.

### **CONSISTENZA**

---

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno edificabile	19080,00 mq	19080,00 mq	1	19080,00 mq	0,00 m	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>19080,00 mq</b>	
--	--------------------	--

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>30/05/1975</b> al <b>03/10/2007</b>	***** proprietaria per 2/9; ***** proprietaria per 2/9; ***** proprietario per 2/9; ***** proprietaria per 3/9	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 21, Part. 48 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 20080 Reddito dominicale € 35,36 Reddito agrario € 51,85
Dal <b>03/10/2007</b> al <b>14/06/2024</b>	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 21, Part. 151 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 19080 Reddito dominicale € 33,60 Reddito agrario € 49,27

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	151				Seminativo	3	19080 mq	33,6 €	49,27 €	

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo effettuato sul posto, corrisponde a quanto riportato graficamente nell'estratto di mappa catastale in atti.

## STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il terreno risultava in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

## PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di provenienza ai rogiti Notaio D'Errico del 10/09/2008 rep.37716, viene riportata la seguente servitù:

"servitù di scavo ed interrimento di tubazioni trasportanti idrocarburi a favore di \*\*\*\*\* con sede in Milano e \*\*\*\*\* con sede in Roma, con diritto di queste ultime ad accedere liberamente ed in ogni tempo alle proprie opere ed impianti, di cui all'atto autenticato dal Notaio Guasti di Pontedera in data 30/10/1968 rep.13656, in data 25/11/1968 rep.13731 ed in data 4/12/1968 rep.13783, registrato a Pontedera il 9/12/1968 al n.8731, vol.182, trascritto a Livorno il 12/12/1968 al n.7416 reg.part., al quale le parti fanno espresso rinvio".

Infine il terreno in oggetto risulta gravato da servitù coattiva costituita con atto pubblico del Comune di Pontedera in data 27/01/2012 rep.7, trascritto il 29/02/2012 al n.2366 particolare, a favore di \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*. Contenuti della servitù: "- lo scavo e l'interramento alla profondità di circa metri uno (1), misurata al momento della posa, di una tubazione trasportante idrocarburi nonché di cavi accessori per reti tecnologiche. - l'installazione di apparecchi di sfiato e cartelli segnalatori, nonché eventuali opere sussidiarie necessarie ai fini della sicurezza. - la costruzione di manufatti accessori fuori terra, con relativi accessi costituiti da strada di collegamento alla viabilità ordinaria della larghezza di metri tre (3), da realizzarsi e mantenersi a cura della \*\*\*\*\* , come evidenziato nel piano particolareggiato d'esecuzione. - l'obbligo di non costruire opere di qualsiasi genere, come pure fognature e canalizzazioni chiuse, a distanza inferiore a metri dodici virgola cinquanta (12,50) dall'asse della tubazione, nonché di mantenere la superficie asservita a terreno agrario, con la possibilità di eseguire sulla stessa le normali coltivazioni senza alterazione della profondità di posa della tubazione. - la facoltà della Snam rete gas spa ad occupare, anche per mezzo delle sue imprese appaltatrici per tutto il tempo occorrente, l'area necessaria all'esecuzione dei lavori. - le tubazioni, i manufatti, le apparecchiature e le opere sussidiarie relative al gasdotto di cui innanzi, sono inamovibili, sono e rimarranno di proprietà della Snam rete gas s.p.a. che pertanto avrà anche la facoltà di rimuoverle. - il diritto della Snam rete gas s.p.a. al libero accesso in ogni tempo alle proprie opere ed ai propri impianti con il personale ed i mezzi necessari per la sorveglianza, la manutenzione, l'esercizio, le eventuali riparazioni o sostituzioni ed i recuperi. - i danni prodotti alle cose, alle piantagioni ed ai frutti pendenti in occasione di eventuali riparazioni, modifiche, sostituzioni, recuperi, manutenzione, esercizio dell'impianto, saranno determinati di volta in volta a lavori ultimati e liquidati a chi di ragione. - il divieto di compiere qualsiasi atto che costituisca intralcio ai lavori da eseguirsi o pericolo per l'impianto, ostacoli il libero passaggio, diminuisca o renda più scomodo l'uso e l'esercizio della servitù. - restano a carico dei proprietari i tributi e gli altri oneri gravanti sui fondi".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla base del sopralluogo effettuato si attesta che il terreno in oggetto risulta libero, non occupato e non coltivato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/03/1992 al 15/09/2008	***** nata a ***** proprietaria per 2/9; ***** nata a ***** proprietaria per 2/9; ***** nato a ***** proprietario per 2/9; ***** nata a ***** proprietaria per 3/9 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Dichiarazione di Successione in morte di *****</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Pontedera (PI)	24/04/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

	*****	Conservatoria di Pisa	18/03/1992		3751
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pontedera (PI)	31/08/1991	27	728
Dal <b>15/09/2008</b> al <b>14/06/2024</b>	***** con sede in ***** proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Angelo D'Errico	10/09/2008	37716	9015
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	15/09/2008	19505	12246
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pontedera (PI)	13/09/2008	4480	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

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

Con atto di mutamento di denominazione - volture societarie ai rogiti notaio Giovanni Cerbioni del 31/12/2019 rep.10615, registrato a Pontedera il 17/01/2020 al n.1956 la società \*\*\*\*\* modifica la ragione sociale in \*\*\*\*\*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 31/07/2020  
Reg. gen. 12046 - Reg. part. 2010  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 04/08/2022

Reg. gen. 17238 - Reg. part. 2976

Quota: 1/1

Importo: € 441.526,11

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

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale** derivante da Ingiunzione fiscale

Iscritto a Pisa il 10/05/2023

Reg. gen. 8993 - Reg. part. 1239

Quota: 1/1

Importo: € 89.835,42

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

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pisa il 14/06/2024

Reg. gen. 11791 - Reg. part. 8585

Quota: 1/1

A favore della Massa dei creditori della liquidazione giudiziale di \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Pontedera il terreno ricade nell'UTOE 1B9 Pontedera Gello e classificato nella zona D, sottozona D1b - parti del territorio a prevalente carattere produttivo prive, anche parzialmente, delle opere di urbanizzazione primaria, comparto 6 soggetto a piano attuativo di tipo D1b, in cui gli interventi sono disciplinati dagli art.10.2, 22 e 62 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) di riferimento. Il tutto come meglio classificato nel certificato di destinazione urbanistica richiesto dal sottoscritto e rilasciato dal Comune di Pontedera in data 2/08/2024.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Località Gello, Via Sardegna

### 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 04/10/2024 e dalle visure storiche catastali richieste in data 27/06/2024, che risultano complete dei dati occorrenti per la stesura della presente relazione.

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
56025 - Pontedera (PI)

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONFINI

I terreni, nel loro insieme, confinano a nord con proprietà Comune di Pontedera, a sud ed est con via Sardegna, ad ovest con proprietà \*\*\*\*\* , il tutto salvo se altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	10005,00 mq	10005,00 mq	1	10005,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10005,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/10/1997 al 25/07/2008	***** proprietaria per 1/4; ***** proprietario per 1/4; ***** proprietario per 1/4; *****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 31, Part. 253 Qualità Seminativo

	proprietario per 1/4	Cl.3 Superficie (ha are ca) 50950 Reddito dominicale € 97,62 Reddito agrario € 131,57
Dal 25/07/2008 al 31/10/2008	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 31, Part. 436 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 10005 Reddito dominicale € 19,17 Reddito agrario € 25,84
Dal 31/10/2008 al 14/06/2024	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 31, Part. 462 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2350 Reddito dominicale € 4,50 Reddito agrario € 6,07
Dal 31/10/2008 al 14/06/2024	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 31, Part. 461 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 7655 Reddito dominicale € 14,67 Reddito agrario € 19,77

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
31	461				Seminativo	3	7655 mq	14,67 €	19,77 €	
31	462				Seminativo	3	2350 mq	4,5 €	6,07 €	

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo effettuato sul posto, corrisponde a quanto riportato graficamente nell'estratto di mappa catastale in atti.

## STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo i terreni risultavano in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

## PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, censi, livelli e usi civici.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla base del sopralluogo effettuato si attesta che i terreni in oggetto risultano liberi, non occupati e non coltivati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>01/01/2004</b> al <b>19/03/2008</b>	***** proprietaria per 1/4, ***** proprietario per 1/4; ***** proprietario per 1/4, ***** proprietario per 1/4 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Dichiarazione di Successione in morte di *****</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Pontedera (PI)	27/06/2000		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	24/05/2001	8115	5084
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pontedera (PI)	21/12/2000	36	942
		Dal <b>19/03/2008</b> al <b>06/05/2010</b>	***** con sede ***** *****proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Anna Gaudiano	14/03/2008			33004	10536
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria di Pisa	19/03/2008				3701
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Pontedera	17/03/2008	1384			
Dal <b>06/05/2010</b> al	***** con sede in	<b>Compravendita</b>			

14/06/2024	***** proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Angelo D'Errico	30/04/2010	41453	10752
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	06/05/2010	8546	5218
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pontedera (PI)	05/05/2010	2142	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

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

Con atto di mutamento di denominazione - volture societarie ai rogiti notaio Giovanni Cerbioni del 31/12/2019 rep.10615, registrato a Pontedera il 17/01/2020 al n.1956 la società \*\*\*\*\* modifica la ragione sociale in \*\*\*\*\*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 31/07/2020  
Reg. gen. 12046 - Reg. part. 2010  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 04/08/2022  
Reg. gen. 17238 - Reg. part. 2976  
Quota: 1/1  
Importo: € 441.526,11  
A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale** derivante da Ingiunzione fiscale

Iscritto a Pisa il 10/05/2023

Reg. gen. 8993 - Reg. part. 1239

Quota: 1/1

Importo: € 89.835,42

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

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pisa il 14/06/2024

Reg. gen. 11791 - Reg. part. 8585

Quota: 1/1

A favore della Massa dei creditori della liquidazione giudiziale di \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Pontedera il terreno ricade nell'UTOE 1B9 Pontedera Gello e classificato nella zona D, sottozona D1c - parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente carattere produttivo in fase di attuazione, comparto 5 in corso di attuazione di tipo D1c, in cui gli interventi sono disciplinati dagli art.10.3 e 62 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) di riferimento. Il tutto come meglio classificato nel certificato di destinazione urbanistica richiesto dal sottoscritto e rilasciato dal Comune di Pontedera in data 2/08/2024.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Nell'atto di provenienza ai rogiti Notaio Angelo D'Errico del 30/04/2010 rep.41453, viene riportato il seguente vincolo:

"- vincoli ed obblighi derivanti dalla convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Pontedera in forza dell'atto ricevuto dal Notaio Anna Gaudiano di Ponsacco in data 15 maggio 2008, rep.n.33205/racc.n.10698, registrato a Pontedera in data 19 maggio 2008 al n.2494-1T, trascritto a Pisa in data 20 maggio 2008 al n.7138 part."; tale convenzione grava sul terreno identificato dalla part.253 del foglio 31 (oggi soppressa), che ha originato, tra le altre, le attuali particelle 461 e 462 del foglio 31. Convenzione alla quale si fa espresso riferimento.

### **LOTTO 3**

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Località Gello, Via Sardegna

## 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 04/10/2024 e dalle visure storiche catastali richieste in data 27/06/2024, che risultano complete dei dati occorrenti per la stesura della presente relazione.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il terreno confina a nord con proprietà Comune di Pontedera, ad ovest con proprietà \*\*\*\*\*, ad est con proprietà \*\*\*\*\*, a sud con via Sardegna, il tutto salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	4896,00 mq	4896,00 mq	1	4896,00 mq	0,00 m	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4896,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/10/1997 al 25/07/2008	***** proprietaria per 1/4; ***** proprietario per 1/4; ***** proprietario per 1/4; ***** proprietario per 1/4	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 31, Part. 253 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 50950 Reddito dominicale € 97,62 Reddito agrario € 131,57
Dal 25/07/2008 al 14/05/2009	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 31, Part. 438 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 31942 Reddito dominicale € 61,20

		Reddito agrario € 82,48
Dal <b>14/05/2009</b> al <b>04/02/2010</b>	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 31, Part. 469 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 29468 Reddito dominicale € 56,46 Reddito agrario € 76,09
Dal <b>04/02/2010</b> al <b>14/06/2024</b>	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 31, Part. 470 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 4896 Reddito dominicale € 9,38 Reddito agrario € 12,64

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
31	470				Seminativo	3	4896 mq	9,38 €	12,64 €	

### *Corrispondenza catastale*

Lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo effettuato sul posto, corrisponde a quanto riportato graficamente nell'estratto di mappa catastale in atti.

## STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il terreno risultava in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

## PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, censi, livelli e usi civici.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla base del sopralluogo effettuato si attesta che il terreno in oggetto risulta libero, non occupato e non coltivato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/2004 al 19/03/2008	***** proprietaria per 1/4; ***** proprietario per 1/4; ***** proprietario per 1/4; ***** proprietario per 1/4 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Dichiarazione di Successione in morte di *****</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Pontedera (PI)	27/06/2000		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	24/05/2001	5084	8115
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pontedera (PI)	21/12/2000	36	942
Dal 19/03/2004 al 19/03/2008	***** proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Anna Gaudiano	14/03/2008	33004	10536
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	19/03/2008		3701
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pontedera	17/03/2008	1384	
Dal 06/05/2010 al 14/06/2024	***** proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Angelo D'Errico	30/04/2010	41453	10752
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	06/05/2010	8546	5218
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		Ufficio del Registro di Pontedera (PI)	05/05/2010	2142	
--	--	--	------------	------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

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

Con atto di mutamento di denominazione - volture societarie ai rogiti notaio Giovanni Cerbioni del 31/12/2019 rep.10615, registrato a Pontedera il 17/01/2020 al n.1956 la società \*\*\*\*\* modifica la ragione sociale in \*\*\*\*\*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 31/07/2020  
Reg. gen. 12046 - Reg. part. 2010  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 04/08/2022  
Reg. gen. 17238 - Reg. part. 2976  
Quota: 1/1  
Importo: € 441.526,11  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ingiunzione fiscale  
Iscritto a Pisa il 10/05/2023  
Reg. gen. 8993 - Reg. part. 1239  
Quota: 1/1  
Importo: € 89.835,42  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pisa il 14/06/2024

Reg. gen. 11791 - Reg. part. 8585

Quota: 1/1

A favore di Massa dei creditori della liquidazione giudiziale di \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Pontedera il terreno ricade nell'UTOE 1B9 Pontedera Gello e classificato nella zona D, sottozona D1c - parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente carattere produttivo in fase di attuazione, comparto 5 in corso di attuazione di tipo D1c, in cui gli interventi sono disciplinati dagli art.10.3 e 62 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) di riferimento. Il tutto come meglio classificato nel certificato di destinazione urbanistica richiesto dal sottoscritto e rilasciato dal Comune di Pontedera in data 2/08/2024.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Nell'atto di provenienza ai rogiti Notaio Angelo D'Errico del 30/04/2010 rep.41453, viene riportato il seguente vincolo:

"- vincoli ed obblighi derivanti dalla convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Pontedera in forza dell'atto ricevuto dal Notaio Anna Gaudiano di Ponsacco in data 15 maggio 2008, rep.n.33205/racc.n.10698, registrato a Pontedera in data 19 maggio 2008 al n.2494-1T, trascritto a Pisa in data 20 maggio 2008 al n.7138 part."; tale convenzione grava sul terreno identificato dalla part.253 del foglio 31 (oggi soppressa), che ha originato, tra le altre, l'attuale particella 470 del foglio 31. Convenzione alla quale si fa espresso riferimento.

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Località Gello, traversa via Alberto Carpi

## 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 04/10/2024 e dalle visure storiche catastali richieste in data 27/06/2024, che risultano complete dei dati occorrenti per la stesura della presente relazione.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Partita IVA: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il terreno confina a nord, est e sud con traversa via Alberto Carpi, ad ovest con proprietà \*\*\*\*\*, il tutto salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	555,00 mq	555,00 mq	1	555,00 mq	0,00 m	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>555,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/1975 al 01/02/2006	***** usufruttuaria per 1/1; ***** nudo proprietario per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 21, Part. 25 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 16617 Reddito dominicale € 30,12 Reddito agrario € 42,91
Dal 01/02/2006 al 20/05/2010	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 21, Part. 131 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 4913 Reddito dominicale € 8,91 Reddito agrario € 12,69
Dal 20/05/2010 al 14/06/2024	***** proprietaria per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 21, Part. 323 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 555 Reddito dominicale € 1,01 Reddito agrario € 1,43

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	323				Seminativo	3	555 mq	1,01 €	1,43 €	

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo effettuato sul posto, corrisponde a quanto riportato graficamente nell'estratto di mappa catastale in atti.

### STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il terreno risultava in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

### PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, censi, livelli e usi civici.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla base del sopralluogo effettuato si attesta che il terreno in oggetto risulta libero, non occupato e non coltivato.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/10/1989 al 04/11/2006	*****, nudo proprietario per 1/1; ***** usufruttuaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Galeazzo Martini	09/10/1989	264485	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	19/10/1989	13398	8854
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro	26/10/1989	1883	

		di Pontedera (PI)			
Dal <b>04/11/2006</b> al <b>14/06/2024</b>	***** con sede in ***** proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Angelo D'Errico	31/10/2006	33871	6815
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pisa	04/11/2006	24704	15102
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pontedera (PI)	03/11/2006	3649	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

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

Con atto di mutamento di denominazione - volture societarie ai rogiti notaio Giovanni Cerbioni del 31/12/2019 rep.10615, registrato a Pontedera il 17/01/2020 al n.1956 la società \*\*\*\*\* modifica la ragione sociale in \*\*\*\*\*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 31/07/2020  
Reg. gen. 12046 - Reg. part. 2010  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 04/08/2022  
Reg. gen. 17238 - Reg. part. 2976  
Quota: 1/1  
Importo: € 441.526,11

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

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale** derivante da Ingiunzione fiscale

Iscritto a Pisa il 10/05/2023

Reg. gen. 8993 - Reg. part. 1239

Quota: 1/1

Importo: € 89.835,42

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

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pisa il 14/06/2024

Reg. gen. 11791 - Reg. part. 8585

Quota: 1/1

A favore di Massa dei creditori della liquidazione giudiziale di \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Pontedera il terreno ricade nell'UTOE 1B9 Pontedera Gello e classificato nella zona D, sottozona D1c - parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente carattere produttivo in fase di attuazione, comparto 7 in corso di attuazione di tipo D1c, in cui gli interventi sono disciplinati dagli art.10.3 e 62 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) di riferimento. Il tutto come meglio classificato nel certificato di destinazione urbanistica richiesto dal sottoscritto e rilasciato dal Comune di Pontedera in data 2/08/2024.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Dalla visura ipotecaria effettuata sul terreno in oggetto risulta trascritta la seguente:

- Convenzione edilizia ai rogiti Notaio Angelo D'Errico del 28/02/2008 rep.n.36729/8500, trascritta a Pisa il 6/03/2008 al n.3088 particolare a favore del Comune di Pontedera. Si riporta di seguito il contenuto del quadro D della predetta trascrizione: "in relazione al disposto del quinto comma dell'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n.1150 come modificato dalla legge 6 agosto 1967, n. 765, nonché ai sensi del secondo comma dell'art. 70 della l.r. n. 1/2005 e in osservanza alle n.t.a. del p.r.g. vigente, i lottizzanti si obbligano per se stessi e i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare, nel termine massimo di 5 (cinque) anni dalla stipula della presente convenzione, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria, tutte le opere di urbanizzazione, interne ed esterne al comparto, previste nel progetto di lottizzazione e precisamente: viabilità e parcheggi, ivi compresi percorsi pedonali; fognature bianca e nera; illuminazione pubblica; sistemazione area a verde pubblico; rete idrica; rete metano; canalizzazione linea telefonica; allacciamento e distribuzione energia elettrica.

---

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

## LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - località Gello, Via Maremmana  
Piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile, natura pianeggiante e di forma pressoché rettangolare della superficie catastale di mq.19.080, sito nel Comune di Pontedera, località Gello, accessibile dalla via Maremmana.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 151, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 725.040,00  
Per la stima del terreno, considerata la propria potenzialità edificatoria secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica sopra menzionato, si procede con il calcolo, attribuendo un valore al metro quadro di superficie reale del terreno moltiplicato per l'intera superficie della particella. I documenti esaminati e utilizzati per la stima del terreno in oggetto, sono contenuti nella relazione tecnico-descrittiva e relative tabelle allegate della Delibera del Comune di Pontedera n.120 del 3/11/2017 "per la determinazione del valore venale delle aree edificabili del territorio del Comune di Pontedera ai fini della corretta applicazione dell'IMU anno 2017".  
Il terreno in oggetto ricade nell'UTOE 1B9 Pontedera Gello e classificato nella Zona D, sottozona D1b - parti del territorio a prevalente carattere produttivo prive, anche parzialmente, delle opere di urbanizzazione primaria- comparto 6 soggetto a piano attuativo di tipo D1b, per il quale viene stabilito un valore di 38,00 €/mq. Tale valore è stato riconfermato e adottato nella recente Delibera del Comune di Pontedera n.118 del 6/06/2024.  
Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di poter attribuire un valore unitario del terreno pari a 38,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Pontedera (PI) - località Gello, Via Maremmana	19080,00 mq	38,00 €/mq	€ 725.040,00	100,00%	€ 725.040,00
Valore di stima:					€ 725.040,00

Valore di stima: € 725.040,00

**Valore finale di stima arrotondato: € 725.000,00**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Località Gello, Via Sardegna  
Piena proprietà di due appezzamenti di terreno edificabile confinanti tra loro, di natura pianeggiante e di forma pressoché rettangolare della superficie catastale complessiva di mq.10.005, sito nel Comune di Pontedera, località Gello, accessibili dalla via Sardegna.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 461, Qualità Seminativo - Fg. 31, Part. 462, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 650.325,00

Per la stima dei terreni, considerata la propria potenzialità edificatoria secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica sopra menzionato, si procede con il calcolo, attribuendo un valore al metro quadro di superficie reale dei terreni moltiplicato per l'intera superficie delle due particelle.

I documenti esaminati e utilizzati per la stima dei terreni in oggetto, sono contenuti nella relazione tecnico-descrittiva e relative tabelle allegate della Delibera del Comune di Pontedera n.120 del 3/11/2017 "per la determinazione del valore venale delle aree edificabili del territorio del Comune di Pontedera ai fini della corretta applicazione dell'IMU anno 2017".

I terreni in oggetto ricadono nell'UTOE 1B9 Pontedera Gello e classificato nella Zona D, sottozona D1c - parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente carattere produttivo in fase di attuazione, comparto 5 soggetto a piano attuativo di tipo D1c, per il quale viene stabilito un valore di 65,00 €/mq. Tale valore è stato riconfermato e adottato nella recente Delibera del Comune di Pontedera n.118 del 6/06/2024.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di poter attribuire un valore unitario dei terreni pari a 65,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno edificabile Pontedera (PI) - Località Gello, Via Sardegna	10005,00 mq	65,00 €/mq	€ 650.325,00	100,00%	€ 650.325,00
				Valore di stima:	€ 650.325,00

**Valore finale di stima: € 650.325,00**

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Località Gello, Via Sardegna  
Piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile, di natura pianeggiante e di forma pressoché rettangolare della superficie catastale di mq.4.896, sito nel Comune di Pontedera, località Gello, accessibile dalla via Sardegna.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 470, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 318.240,00  
Per la stima del terreno, considerata la propria potenzialità edificatoria secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica sopra menzionato, si procede con il calcolo, attribuendo un valore al metro quadro di superficie reale del terreno moltiplicato per l'intera superficie della particella.  
I documenti esaminati e utilizzati per la stima del terreno in oggetto, sono contenuti nella relazione tecnico-descrittiva e relative tabelle allegate della Delibera del Comune di Pontedera n.120 del 3/11/2017 "per la determinazione del valore venale delle aree edificabili del territorio del Comune di Pontedera ai fini della corretta applicazione dell'IMU anno 2017".  
Il terreno in oggetto ricade nell'UTOE 1B9 Pontedera Gello e classificato nella Zona D, sottozona D1c - parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente carattere produttivo in fase di attuazione, comparto 5 soggetto a piano attuativo di tipo D1c, per il quale viene stabilito un valore di 65,00 €/mq. Tale valore è stato riconfermato e adottato nella recente Delibera del Comune di Pontedera n.118 del

6/06/2024.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di poter attribuire un valore unitario del terreno pari a 65,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno edificabile Pontedera (PI) - Località Gello, Via Sardegna	4896,00 mq	65,00 €/mq	€ 318.240,00	100,00%	€ 318.240,00
				Valore di stima:	€ 318.240,00

**Valore finale di stima: € 318.240,00**

#### LOTTO 4

- Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Località Gello, traversa via Alberto Carpi  
Piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile, di natura pianeggiante e di forma irregolare della superficie catastale di mq.555, sito nel Comune di Pontedera, località Gello, accessibile dalla traversa di via Alberto Carpi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 323, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 36.075,00

Per la stima del terreno, considerata la propria potenzialità edificatoria secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica sopra menzionato, si procede con il calcolo, attribuendo un valore al metro quadro di superficie reale del terreno moltiplicato per l'intera superficie della particella. I documenti esaminati e utilizzati per la stima del terreno in oggetto, sono contenuti nella relazione tecnico-descrittiva e relative tabelle allegate della Delibera del Comune di Pontedera n.120 del 3/11/2017 "per la determinazione del valore venale delle aree edificabili del territorio del Comune di Pontedera ai fini della corretta applicazione dell'IMU anno 2017".

Il terreno in oggetto ricade nell'UTOE 1B9 Pontedera Gello e classificato nella Zona D, sottozona D1c - parti del territorio a prevalente carattere produttivo in fase di attuazione - comparto 7 soggetto a piano attuativo di tipo D1c, per il quale viene stabilito un valore di 65,00 €/mq. Tale valore è stato riconfermato e adottato nella recente Delibera del Comune di Pontedera n.118 del 6/06/2024.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di poter attribuire un valore unitario del terreno pari a 65,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno edificabile Pontedera (PI) - Località Gello, traversa via Alberto Carpi	555,00 mq	65,00 €/mq	€ 36.075,00	100,00%	€ 36.075,00
				Valore di stima:	€ 36.075,00

**Valore finale di stima: € 36.075,00**

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 15/10/2024

L'Esperto stimatore  
Geom. Andrea Collavoli

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Lotto 1
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Lotto 1
- ✓ N° 3 Documentazione fotografica - Lotto 1
- ✓ N° 4 Certificato ipotecario ventennale - Lotto 1
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Lotto 2
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Lotto 2
- ✓ N° 7 Documentazione fotografica - Lotto 2
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Lotto 3
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Lotto 3
- ✓ N° 10 Documentazione fotografica - Lotto 3
- ✓ N° 11 Certificato ipotecario ventennale - Lotto 2-3
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Lotto 4
- ✓ N° 13 Atto di provenienza - Lotto 4
- ✓ N° 14 Documentazione fotografica - Lotto 4
- ✓ N° 15 Certificato ipotecario ventennale - Lotto 4
- ✓ N° 16 Certificato destinazione urbanistica - Lotto 1-2-3-4
- ✓ N° 17 Perizia versione privacy