

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

Perizia dell'Esperto Geom. Andrea Collavoli, nella procedura di Liquidazione Giudiziale n.8/2024

\*\*\*\*\* - Lotto 2

SOSTITUISCE INTEGRALMENTE LA PERIZIA DEPOSITATA IL 6/05/2025

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
LOTTO 2.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, piano 2.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, PIANO T.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, piano 2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, PIANO T.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, piano 2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, PIANO T.....	5
Confini.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, piano 2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, PIANO T.....	5
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, piano 2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, PIANO T.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, piano 2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, PIANO T.....	7
Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, piano 2.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, PIANO T.....	8
Stato conservativo.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, piano 2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, PIANO T.....	8
Parti Comuni.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, piano 2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, PIANO T.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, piano 2 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, PIANO T .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, piano 2 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, PIANO T .....	9
Stato di occupazione .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, piano 2 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, PIANO T .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, piano 2 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, PIANO T .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, piano 2 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, PIANO T .....	12
Normativa urbanistica .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, piano 2 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, PIANO T .....	12
Regolarità edilizia.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, piano 2 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, PIANO T .....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, piano 2 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, PIANO T .....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
<b>Lotto 2</b> .....	15

## INCARICO

---

In data 9/07/2024, 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.8/2024 e in data 29/07/2024 accettava l'incarico proposto dal curatore Dr. Attilio Navalesi.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, piano T

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO 2**

Piena proprietà per la quota di 3/8 di un appartamento per civile abitazione sito a Pontedera (PI) via Vittorio Veneto n.139 posto al piano secondo di un più ampio fabbricato di tre piani fuori terra oltre piano soffitte. Il fabbricato residenziale che ricomprende l'appartamento in oggetto è situato all'interno di un'area condominiale costituita da un fabbricato e da un'area circostante carrabile di pertinenza con accesso dalla via Vittorio Veneto e zone adibite a parcheggio con posti auto. L'appartamento è composto da ampio ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, cucinotto, corridoio zona notte, tre camere, due bagni e due terrazze, quest'ultime poste ai lati nord e sud dell'appartamento, per una superficie lorda complessiva di mq.140,00 circa. Completa la proprietà un garage (BENE n.2) posto al piano terra ed un locale soffitta (sup. lorda catastale mq.31,00 circa) posta al piano terzo-sottotetto. All'appartamento si accede mediante vano scala condominiale. Si precisa che non è stato possibile accedere e quindi visionare il locale soffitta.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 13 gennaio 2025 alla presenza del sig. \*\*\*\*\*, conduttore dell'immobile.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO T**

Piena proprietà per la quota di 3/8 di un garage sito a Pontedera (PI) via Vittorio Veneto n.139, posto al piano terra di un più ampio fabbricato di tre piani fuori terra oltre piano soffitte. Il fabbricato residenziale che ricomprende l'appartamento in oggetto è situato all'interno di un'area condominiale costituita da un fabbricato e da un'area circostante carrabile di pertinenza con accesso dalla via Vittorio Veneto e zone adibite a parcheggio con posti auto. Il garage è composto da un unico vano della superficie lorda di mq.17 circa; vi si accede sia dall'interno del fabbricato a mezzo del corridoio condominiale, che dall'esterno dal resede condominiale.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO 2**

---

In data 18.03.2025 si è proceduto ad eseguire una visura ipotecaria ventennale presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa, sia sul bene riportando i dati catastali, che direttamente nei confronti del sig. \*\*\*\*\*, oltre che nell'eseguire una visura storica catastale del bene in oggetto.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO T**

---

In data 18.03.2025 si è proceduto ad eseguire una visura ipotecaria ventennale presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa, sia sul bene riportando i dati catastali, che direttamente nei confronti del sig. \*\*\*\*\*, oltre che nell'eseguire una visura storica catastale del bene in oggetto.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO 2**

---

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale appartiene al seguente debitore:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 3/8)  
nato a \*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 3/8)

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO T**

---

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale appartiene al seguente debitore:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 3/8)  
nato a \*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 3/8)

## CONFINI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO 2**

---

L'appartamento, ubicato al piano secondo, confina con proprietà \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, vano scala condominiale, affaccio su resede a comune, salvo se altri.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO T**

---

Il garage, ubicato al piano terra, confina con proprietà \*\*\*\*\*, \*\*, corridoio a comune, resede a comune, salvo se altri.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	124,90 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	2,95 m	secondo
Terrazzi	20,40 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	2,95 m	secondo
Soffitta	30,00 mq	30,00 mq	0,20	6,00 mq	1,20 m	terzo-sottotetto
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>151,50 mq</b>		

Si precisa che la superficie del locale soffitta è stata desunta dalla planimetria catastale in atti, in quanto non è stato possibile accedervi.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	14,50 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	3,10 m	terra
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>03/12/1994</b> al <b>27/01/2017</b>	***** proprietario per 1/4; ***** proprietaria per 1/4; ***** proprietaria per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 94, Sub. 21 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 994,18 Piano T-2-3
Dal <b>27/01/2017</b> al <b>14/01/2022</b>	***** proprietario per 1/4; ***** proprietaria per 1/4; ***** proprietario per 1/4; ***** proprietaria per 1/4	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 94, Sub. 21 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 150 mq Rendita € 994,18 Piano T-2-3
Dal <b>14/01/2022</b> al	***** proprietario per 1/3;	Catasto <b>Fabbricati</b>

<b>10/10/2022</b>	***** proprietaria per 1/3; ***** proprietario per 1/12; ***** proprietario per 1/4	Fg. 3, Part. 94, Sub. 21 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 150 mq Rendita € 994,18 Piano T-2-3
Dal <b>10/10/2022</b> al <b>26/07/2024</b>	***** proprietario per 3/8; ***** proprietaria per 3/8; ***** proprietario per 1/4	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 94, Sub. 21 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 150 mq Rendita € 994,18 Piano T-2-3

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>03/12/1994</b> al <b>27/01/2017</b>	***** proprietario per 1/4; ***** proprietaria per 1/4; ***** proprietaria per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 94, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 14 Rendita € 70,13 Piano T
Dal <b>27/01/2017</b> al <b>14/01/2022</b>	***** proprietario per 1/4; ***** proprietaria per 1/4; ***** proprietario per 1/4; ***** proprietaria per 1/4	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 94, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 14 Superficie catastale 17 mq Rendita € 70,13 Piano T
Dal <b>14/01/2022</b> al <b>10/10/2022</b>	***** proprietario per 1/3; ***** proprietaria per 1/3; ***** proprietario per 1/12; ***** proprietario per 1/4	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 94, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 14 Superficie catastale 17 mq Rendita € 70,13 Piano T
Dal <b>10/10/2022</b> al <b>26/07/2024</b>	***** proprietario per 3/8; ***** proprietaria per 3/8; ***** proprietario per 1/4	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 94, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 14 Superficie catastale 17 mq Rendita € 70,13 Piano T

### **DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO 2**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	94	21		A2	3	7	150 mq	994,18 €	T-2-3		

#### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto risulta realizzato un secondo bagno al posto del ripostiglio. I costi per l'aggiornamento della planimetria catastale sono quantificati nel paragrafo "regolarità edilizia".

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	94	3		C6	5	14	17 mq	70,13 €	T		

#### **Corrispondenza catastale**

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

#### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO 2**

L'appartamento al momento del sopralluogo si presentava in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Il fabbricato nel suo complesso si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, in quanto necessità di interventi di manutenzione straordinaria alle facciate ed ai terrazzi.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO T**

Il garage al momento del sopralluogo si presentava in normali condizioni di manutenzione e conservazione. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, in quanto necessità di interventi di manutenzione straordinaria alle facciate ed ai terrazzi.

#### **PARTI COMUNI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO 2**

Fanno parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 c.c., con particolare riferimento all'ingresso, corridoio cantine e garage, vano scala ed il resede condominiale adibito a parcheggio e spazi di manovra. Si precisa che non è presente l'elaborato planimetrico che identifica l'unità immobiliare in oggetto e le relative parti comuni.

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO T**

---

Fanno parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 c.c., con particolare riferimento all'ingresso, corridoio cantine e garage, vano scala ed il resede condominiale adibito a parcheggio e spazi di manovra. Si precisa che non è presente l'elaborato planimetrico che identifica l'unità immobiliare in oggetto e le relative parti comuni.

---

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO 2**

---

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO T**

---

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

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO 2**

---

Il fabbricato, di cui l'appartamento fa parte, è stato realizzato nell'anno 1970 e presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante verticale realizzata in muratura ordinaria e c.a.; solai in latero cemento, tamponamenti esterni ed interni in muratura, solaio di copertura in latero cemento, manto in tegole marsigliesi.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche interne: pareti intonacate al civile liscio e tinteggiate; i pavimenti degli ambienti sono in parte in piastrelle di maiolica ed in parte in piastrelle di ceramica smaltata. I bagni, presentano una pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica. Gli infissi, di finestre e terrazzi, sono in legno verniciato, tutti dotati di avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno, con alcune di esse con parte centrale in vetro satinato in uso all'epoca di costruzione del fabbricato. I terrazzi presentano una pavimentazione costituita da piastrelle in gres antigelivo, i parapetti sono in muratura con soglie e cimase di marmo.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico distribuito sottotraccia. L'impianto idrico-termo-sanitario è autonomo, con alimentazione a gas metano e caldaia murale marca FER a tiraggio forzato posizionata in un bagno e con elementi riscaldanti in ghisa in ogni stanza. L'appartamento è inoltre dotato di impianto di citofono, telefonico ed antenna TV. Il contatore dell'energia elettrica è ubicato nel vano scala al piano terra; i contatori dell'acqua e del gas sono ubicati all'esterno accanto al portone d'ingresso condominiale.

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO T**

---

Il garage presenta una pavimentazione in piastrelle di klinker, la porta carrabile è in metallo del tipo a rullo, mentre la porta di ingresso lato corridoio condominiale è in legno; è presente un punto luce per l'illuminazione del vano, presa elettrica e adduzione idrica dotata di lavello.

---

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO 2**

---

L'immobile è occupato dai sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* con contratto di locazione del 1/04/2013 registrato a Pontedera il 16/04/2013 al n.1920 serie 3; il predetto contratto è stato modificato per cessione/subentro in data 31/07/2020. Alla prima scadenza contrattuale del 31/03/2017 la locazione si è rinnovata automaticamente con scadenza nel 2029.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO T**

---

L'immobile è occupato dai sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* con contratto di locazione del 1/04/2013 registrato a Pontedera il 16/04/2013 al n.1920 serie 3; il predetto contratto è stato modificato per cessione/subentro in data 31/07/2020. Alla prima scadenza contrattuale del 31/03/2017 la locazione si è rinnovata automaticamente con scadenza nel 2029.

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO 2**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto della 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.

Per una migliore comprensione nei passaggi avvenuti oltre ventennio dalla data di trascrizione della liquidazione giudiziale, si riportano i seguenti atti:

- alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile in oggetto era intestato per la quota di 1/2 ciascuno ai sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*;

- con verbale di pubblicazione di testamento olografo ai rogiti Notaio Giulio Dell'Antico in data 29/05/1995 rep.28539 racc.4482, registrato a Pontedera il 1/06/1995 al n.1033 e trascritto a Pisa il 13/06/1995 al n.4977 particolare, in morte di \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* e deceduto in \*\*\*\*\* , la quota di 1/2 dell'immobile passa ai nipoti \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per la quota di 1/4 ciascuno, avendo la figlia \*\*\*\*\* , rinunciato all'eredità in favore dei propri figli;

- con dichiarazione di successione in morte di \*\*\*\*\* , deceduta il 27/01/2017, registrata a Pontedera il 1/06/2017 vol.9990 n.647, la sua quota di 1/2 passa ai figli \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* (per la quota di 1/4 ciascuno);

- con dichiarazione di successione in morte di \*\*\*\*\* , deceduta il 14/01/2022, registrata a Pontedera il 22/09/2022 vol.88888 n.393793, trascritta a Pisa il 30/09/2022 al n.14395 particolare, la sua quota di 1/4 passa ai figli \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* (per la quota di 1/3 ciascuno) ed al marito \*\*\*\*\* (per la quota di 1/12);

- con dichiarazione di successione in morte di \*\*\*\*\* , deceduto il 10/10/2022, registrata a Pontedera il 23/01/2023 vol.88888 n.27610, trascritta a Pisa il 9/02/2023 al n.1896 particolare, la sua quota di 1/12 passa ai figli \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* . Attualmente l'immobile risulta intestato a \*\*\*\*\* proprietario per 3/8, \*\*\*\*\* proprietaria per 3/8 e \*\*\*\*\* proprietario per 1/4.

In data 13/08/2019 al n.11481 particolare i sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* hanno accettato l'eredità di \*\*\*\*\* . Si precisa che nel quadro D della predetta nota di trascrizione, il Notaio Scatena Salerno afferma che sono ricompresi nella predetta accettazione tutti i beni facenti parte del patrimonio del defunto \*\*\*\*\* .

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO T**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto della 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.

Per una migliore comprensione nei passaggi avvenuti oltre ventennio dalla data di trascrizione della liquidazione giudiziale, si riportano i seguenti atti:

- alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile in oggetto era intestato per la quota di 1/2 ciascuno ai sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*;

- con verbale di pubblicazione di testamento olografo ai rogiti Notaio Giulio Dell'Antico in data 29/05/1995 rep.28539 racc.4482, registrato a Pontedera il 1/06/1995 al n.1033 e trascritto a Pisa il 13/06/1995 al n.4977 particolare, in morte di \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* e deceduto in Pontedera il 3/12/1994, la quota di 1/2 dell'immobile passa ai nipoti \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per la quota di 1/4 ciascuno, avendo la figlia \*\*\*\*\* rinunciato all'eredità in favore dei propri figli;

- con dichiarazione di successione in morte di \*\*\*\*\* deceduta il 27/01/2017, registrata a Pontedera il 1/06/2017 vol.9990 n.647, la sua quota di 1/2 passa ai figli \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* (per la quota di 1/4 ciascuno);

- con dichiarazione di successione in morte di \*\*\*\*\* deceduta il 14/01/2022, registrata a Pontedera il 22/09/2022 vol.88888 n.393793, trascritta a Pisa il 30/09/2022 al n.14395 particolare, la sua quota di 1/4 passa ai figli \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* (per la quota di 1/3 ciascuno) ed al marito \*\*\*\*\* (per la quota di 1/12);

- con dichiarazione di successione in morte di \*\*\*\*\* deceduto il 10/10/2022, registrata a Pontedera il 23/01/2023 vol.88888 n.27610, trascritta a Pisa il 9/02/2023 al n.1896 particolare, la sua quota di 1/12 passa ai figli \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* . Attualmente l'immobile risulta intestato a \*\*\*\*\* proprietario per 3/8, \*\*\*\*\* proprietaria per 3/8 e \*\*\*\*\* proprietario per 1/4.

In data 13/08/2019 al n.11481 particolare i sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* hanno accettato l'eredità di \*\*\*\*\* . Si precisa che nel quadro D della predetta nota di trascrizione, il Notaio Scatena Salerno afferma che sono ricompresi nella predetta accettazione tutti i beni facenti parte del patrimonio del defunto \*\*\*\*\* .

## **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO 2**

---

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

#### **Trascrizioni**

- **Sentenza per l'apertura della liquidazione giudiziale**  
Trascritta a Pisa il 26/07/2024  
Reg. gen. 15012 - Reg. part. 10960  
Quota: 3/8  
A favore della Massa dei creditori della liquidazione giudiziale di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Per cancellare la trascrizione della liquidazione giudiziale occorrono €.294,00.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO T**

---

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

#### **Trascrizioni**

- **Sentenza per l'apertura della liquidazione giudiziale**

Trascritta a Pisa il 26/07/2024

Reg. gen. 15012 - Reg. part. 10960

Quota: 3/8

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

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione già quantificato nel bene 1

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO 2**

---

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Pontedera l'immobile ricade nell'UTOE 1B2a Pontedera Est ed è classificato nella zona B, sottozona B2 - insediamenti recenti a carattere residenziale da completare, comparto 13, ed è disciplinato dagli art.8, 8.2 e 54 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) di riferimento.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO T**

---

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Pontedera l'immobile ricade nell'UTOE 1B2a Pontedera Est ed è classificato nella zona B, sottozona B2 - insediamenti recenti a carattere residenziale da completare, comparto 13, ed è disciplinato dagli art.8, 8.2 e 54 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) di riferimento.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO 2**

---

L'immobile risulta non 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 non risulta agibile.

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

- la costruzione del fabbricato è stata eseguita in forza di Licenza Edilizia n.135/69 del 16 gennaio 1970 e successiva Variante n. 63/70B del 27/03/1970; - per opere realizzate in difformità ai suddetti titoli, opere consistenti in diversa dislocazione dei vani interni, è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 2271 del 17 febbraio 1998. Si precisa che nelle suddette pratiche edilizie non è stata reperita la dichiarazione di abitabilità/agibilità dell'immobile.

Dall'analisi dello stato dei luoghi dell'immobile, confrontato con lo stato legittimo (concessione in sanatoria n.2271 del 1998), è emersa una difformità, pertanto l'immobile non risulta conforme. La difformità rilevata consiste nella realizzazione di un secondo bagno al posto del locale ripostiglio.

Per legittimare quanto sopra, occorrerà presentare una pratica CILA in sanatoria, ai sensi dell'art.209 della L.R. n.65/2014 e s.m.i., con pagamento della sanzione amministrativa, oltre alla presentazione dell'aggiornamento della planimetria catastale.

I costi da sostenere per spese tecniche per la sanatoria, l'aggiornamento catastale e la sanzione si possono quantificare in € 4.000,00.

In relazione alle verifiche di sanabilità di detta difformità rilevata sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente precisa di non poter fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Alla luce di ciò e nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, si precisa che quanto indicato nella presente relazione peritale può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione. La certezza in merito agli esiti della procedura di regolarizzazione potrà aversi solo a seguito dell'effettiva scelta dell'opera da eseguire e della conseguente presentazione della pratica edilizia presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontedera.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO T**

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.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO 2**

Il fabbricato condominiale che ricomprende l'appartamento in oggetto è amministrato dalla Dr.ssa \*\*\*\*\* con studio in \*\*\*\*\*. Dall'esercizio ordinario 2024 trasmesso al sottoscritto esperto dall'amministratore predetto, risulta un importo non corrisposto di € 1.226,38. 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.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO N.139, PIANO T**

---

VEDASI BENE N.1

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto:

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, piano 2 Piena proprietà per la quota di 3/8 di un appartamento per civile abitazione sito a Pontedera (PI) via Vittorio Veneto n.139 posto al piano secondo di un più ampio fabbricato di tre piani fuori terra oltre piano soffitte. Il fabbricato residenziale che ricomprende l'appartamento in oggetto è situato all'interno di un'area condominiale costituita da un fabbricato e da un'area circostante carrabile di pertinenza con accesso dalla via Vittorio Veneto e zone adibite a parcheggio con posti auto. L'appartamento è composto da ampio ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, cucinotto, corridoio zona notte, tre camere, due bagni e due terrazze, quest'ultime poste ai lati nord e sud dell'appartamento, per una superficie lorda complessiva di mq.140,00. Completa la proprietà un garage (BENE n.2) posto al piano terra ed un locale soffitta (sup. lorda catastale mq.31,00 circa) posta al piano terzo-sottotetto. All'appartamento vi si accede mediante vano scala condominiale. Si precisa che non è stato possibile accedere e quindi visionare il locale soffitta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 94, Sub. 21, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/8).

Il valore commerciale dell'appartamento è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 2 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Al fine della valutazione dell'immobile in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione similari compravenduti nell'ultimo biennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 1° semestre anno 2024, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2024, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2024 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2024. Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene pari a 1.300,00 €/mq.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, piano T Piena proprietà per la quota di 3/8 di un garage sito a Pontedera (PI) via Vittorio Veneto n.139 posto al piano terra di un più ampio fabbricato di tre piani fuori terra oltre piano soffitte. Il fabbricato residenziale che ricomprende l'appartamento in oggetto è situato all'interno di un'area condominiale costituita da un fabbricato e da un'area circostante carrabile di pertinenza con accesso dalla via Vittorio Veneto e zone adibite a parcheggio con posti auto. Il garage è composto da un unico vano della

superficie lorda di mq.17 circa; vi si accede sia dall'interno del fabbricato a mezzo del corridoio condominiale, che dall'esterno dal resede condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 94, Sub. 3, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/8). Il valore commerciale del Garage è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 2 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Al fine della valutazione dell'immobile in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione similari compravenduti nell'ultimo biennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 1° semestre anno 2024, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2024, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2024 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2024. Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene pari a 700,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, piano 2	151,50 mq	1.300,00 €/mq	€ 196.950,00	€ 196.950,00
Bene N° 2 - Garage Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto n.139, piano T	17,00 mq	700,00 €/mq	€ 11.900,00	€ 11.900,00
Valore di stima complessivo:				€ 208.850,00

Valore di stima complessivo: € 208.850,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Contratto di locazione opponibile alla procedura	20,00	%

Oneri per la regolarizzazione edilizio-urbanistica ed aggiornamento planimetria catastale	4.000	€
---	-------	---

*Valore finale di stima: € 142.195,00*

*Valore finale per la quota di 3/8: € 53.323,12*

***Valore finale per la quota di 3/8 arrotondato: € 53.300,00***

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 26/01/2026

L'Esperto  
Geom. Andrea Collavoli

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Testamento olografo
- ✓ N° 3 Visure ipotecarie immobile e nominativo
- ✓ N° 4 Nota trascrizione liquidazione giudiziale
- ✓ N° 5 Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Contratto di locazione
- ✓ N° 7 Oneri condominiali
- ✓ N° 8 Verbale sopralluogo del 13/01/2025
- ✓ N° 9 Perizia versione privacy