
TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto Geom. Collavoli, nella procedura di Liquidazione Controllata n.18/2025 -
XX XX

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9
Elenco allegati.....	10

INCARICO

In data 07/04/2025, il sottoscritto Geom. Andrea Collavoli, con studio in Pisa Via Salemi n.2, email collavoli3@gmail.com, PEC XX collavoli@postecert.it, veniva nominato Esperto ex art.568 c.p.c. nella procedura di Liquidazione controllata n.18/2025 e in data 13/05/2025 accettava l'incarico proposto dal liquidatore Dott. Mario Pieri.

PREMESSA

Il bene appartenente alla procedura è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Pisa (PI) loc. Cisanello, Piazza Caduti di El Alamein n.11, edificio D3, interno 38, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un posto auto coperto sito a Pisa, loc. Cisanello, piazza Caduti di El Alamein n.11 edificio D3, interno 38, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale di cinque piani fuori terra oltre piano interrato, adibito ad appartamenti, garage e posti auto.

Il posto auto in oggetto è situato al piano terra del già menzionato fabbricato ed è il secondo contando da sinistra rispetto al lato ovest del fabbricato. Vi si accede da via Frascani mediante resede condominiale. La superficie netta è di mq.14,00 circa.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 9 giugno 2025 alla presenza della sig.ra Vvvv, moglie del proprietario XX XX.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Pisa (PI) loc. Cisanello, Piazza Caduti di El Alamein n.11, edificio D3, interno 38, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In data 25.08.2025 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. XX XX, oltre che nell'eseguire una visura storica catastale del bene in oggetto.

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene al seguente debitore:

- XX XX (Proprietà 1/1)
nato a Pisa il 30/11/1988, C.F. (PRIVACY)

L'immobile viene posto in vendita per il seguente diritto:

- XX XX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il posto auto confina a sud con proprietà Benedetti, ad ovest con resede a comune, ad est porticato a comune, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	14,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	2,60 m	terra
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/2003 al 29/07/2008		Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 587, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 38,73 Piano T
Dal 29/07/2008 al 19/07/2012		Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 569, Sub. 84 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 38,73 Piano T
Dal 19/07/2012 al 17/12/2014		Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 569, Sub. 84 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Rendita € 38,73 Piano T
Dal 17/12/2014 al 07/11/2016		Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 569, Sub. 84 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 38,73 Piano T
Dal 07/11/2016 al 25/08/2025	XX XX proprietario per	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 569, Sub. 84

	la quota di 1/1	Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 38,73 Piano T
--	-----------------	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	569	84		C6	1	15	15 mq	38,73 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che nell'attuale elaborato planimetrico non è riportata l'indicazione dei subalterni.

PRECISAZIONI

Si precisa che durante il sopralluogo è stato accertato che il sig. XX utilizza un posto auto diverso da quello di sua proprietà e cioè il terzo (accanto a quello realmente di proprietà) contando da sinistra rispetto al lato ovest del fabbricato.

STATO CONSERVATIVO

Il posto auto risulta in sufficienti condizioni conservative e manutentive.

Il fabbricato nel suo insieme si presenta in buone condizioni conservative e manutentive.

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 resede condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il posto auto risulta utilizzato dal sig. Benedetti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/03/2003 al 19/07/2012		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Daniele Muritano	26/02/2003	23767	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	18/03/2003	6610	4527
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/2012 al 17/12/2014		Dichiarazione di successione in morte di Davini Pier Roberto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/07/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	20/03/2014	4011	2967
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pisa	06/03/2014	422	9990
Dal 17/12/2014 al 15/11/2016		Dichiarazione di successione in morte di Luperi Oriana			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/12/2014		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	16/02/2016	2308	1574
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio del Registro di Pisa	15/12/2015	1393	9990
Dal 15/11/2016 al 16/05/2025	XX XX nato a Pisa il 30/11/1988 proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: (PRIVACY)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo Caccetta	07/11/2016	77577	25436
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	15/11/2016	19569	13333
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione:

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

Si precisa che non è stata effettuata l'accettazione di eredità in morte di Luperi Oriana a favore di XX XX per la quota di 1/2 dell'immobile in oggetto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità immobiliare di Pisa aggiornate al 25/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Pisa il 24/06/2020
Reg. gen. 9137 - Reg. part. 1529
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore della cccccc s.p.a. Contro XX XX
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione controllata**
Trascritta a Pisa il 16/05/2025

Reg. gen. 9922 - Reg. part. 6999

Quota: 1/1

A favore della Massa dei creditori della procedura di liquidazione controllata di XX XX Contro XX XX

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per cancellare l'ipoteca volontaria occorrono € 35,00; per cancellare la sentenza di apertura della liquidazione controllata occorrono € 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Piano strutturale del Comune di Pisa, l'area nella quale ricade il fabbricato condominiale che ricomprende il posto auto in oggetto risulta all'interno dell'U.T.O.E. 7p Pisanova-Cisanello, con particolare riferimento all'art.69 della disciplina di piano contenuto nel POC.

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: il posto auto oggetto della presente relazione fa parte di più ampio fabbricato condominiale realizzato con piano di lottizzazione, in forza alla concessione edilizia n.108 rilasciata dal Sindaco del Comune di Pisa in data 26 febbraio 1980, protocollo generale pratica edilizia 4871, e successiva variante n.1018 del 09/08/1980. Il condominio è stato dichiarato abitabile in data 05/04/1984, con autorizzazione n.28/84.

Il bene in oggetto non è stato interessato da altre opere per le quali sarebbe stato necessario il rilascio di Licenze, Concessioni e/o Autorizzazioni ovvero l'inoltro di istanze e denunce. Per quanto riguarda la conformità edilizia dell'intero edificio si precisa quanto segue: in base al confronto ed alla sovrapposizione del rilievo effettuato, con le tavole grafiche allegate all'ultimo titolo abilitativo in atti, si rileva la conformità edilizia dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato condominiale che ricomprende il posto auto in oggetto è amministrato dallo studio Geom. Pietro Beghè con sede a Pisa via della Pura n.4.

Come comunicato con mail del 9/06/2025 dal predetto amministratore al sottoscritto esperto, i millesimi e i relativi importi da corrispondere per il posto auto, sono indistinti con l'appartamento che apparteneva al sig. XX e che è stato oggetto di procedura esecutiva e trasferito con relativo decreto di trasferimento in data 11/06/2025; pertanto, l'eventuale importo insoluto per la sola quota parte del posto auto non è quantificabile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Pisa (PI) Loc. Cisanello, Piazza Caduti di El Alamein n.11, edificio D3, interno 38, piano T.

Piena proprietà di un posto auto coperto sito a Pisa, loc. Cisanello, piazza Caduti di El Alamein n.11 edificio D3, interno 38, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale di cinque piani fuori terra oltre piano interrato, adibito ad appartamenti, garage e posti auto. Il posto auto in oggetto è situato al piano terra del predetto fabbricato ed è il secondo contando da sinistra rispetto al lato ovest del fabbricato. Vi si accede da via Frascani mediante resede condominiale. La superficie netta è di mq.14,00 circa. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 33, Part. 569, Sub. 84, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 6.750,00

La stima del bene in oggetto viene determinata sulla base delle seguenti caratteristiche: il posto auto coperto è ubicato all'interno di un più ampio fabbricato condominiale, sito in Pisa, loc. Cisanello, piazza dei Caduti di El Alamein n.11. La superficie lorda è di mq.15.

Ai fini estimativi si considera una minor appetibilità che il bene offre, in quanto, si può ipotizzare un interesse al suo acquisto, soltanto da parte dei proprietari degli appartamenti del condominio stesso.

Dall'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), oltre agli annunci delle Agenzie immobiliari di zona ed osservatori del mercato locale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a stabilire l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, hanno concorso a determinare il più probabile valore di vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Per la valutazione di massima del bene si considera il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda commerciale.

Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i seguenti valori: O.M.I. valori 2° semestre anno 2024, Borsino immobiliare on-line valori anno 2025, Annunci Agenzie Immobiliari di zona anno 2025.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di poter attribuire un valore unitario del bene pari a 450 €/mq,

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto - Pisa (PI) Piazza Caduti di El Alamein n.11, edificio D3, interno 38, piano T	15,00 mq	450,00 €/mq	€ 6.750,00	100,00%	€ 6.750,00
				Valore di stima:	€ 6.750,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima € 6.075,00

Valore finale di stima arrotondato: € 6.000,00

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 01/09/2025

L'Esperto
Geom. Andrea Collavoli

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Visure ipotecarie e formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 3 Atto di provenienza
- ✓ N° 4 Verbale sopralluogo del 9/06/2025
- ✓ N° 5 Doc. fotografica
- ✓ N° 6 Perizia versione privacy