

TRIBUNALE DI PISA
SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE

Liquidazione del Patrimonio R.G. 398/2017

ALLEGATO N.7
Perizia versione privacy

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE VOLONTARIA GIURISRDIZIONE

Perizia dell'Esperto Geom. Andrea Collavoli, nella procedura di Liquidazione del Patrimonio N.398/2017

Debitore: *****

Liquidatore: Dott. Francesco Baicchi

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
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Elenco allegati:	12

INCARICO

In data 09/10/2025, il sottoscritto Geom. Andrea Collavoli, con studio in Pisa Via Santa Maria n.65, email collavoli3@gmail.com, PEC andreacollavoli@postecert.it, veniva nominato Esperto ex art.568 c.p.c. nella procedura di Liquidazione del Patrimonio n.398/2017 e in pari data accettava l'incarico proposto dal liquidatore Dott. Francesco Baicchi.

PREMESSA

Il bene appartenente alla procedura è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Edificio scolastico ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Viviani snc

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un edificio scolastico sito in Santa Croce sull'Arno, via Viviani snc, disposto su due piani fuori terra (terra e primo), composto da due unità immobiliari; al piano terra si trova l'unità immobiliare adibita a scuola ed è composta da una zona ingresso con funzione di accoglienza e congedo bambini, due aule, zona riposo, servizi igienici per bambini, cucina e zona lavaggio stoviglie, nonché altri locali e servizi per le educatrici e per il personale ausiliario. Completa l'unità adibita a scuola un resede esclusivo che circonda il fabbricato per tre lati. Si accede all'immobile da via Viviani mediante cancello pedonale e carrabile, attraversando un'area di proprietà del Comune di Santa Croce sull'Arno.

L'unità posta al piano primo, allo stato attuale, risulta realizzata al grezzo: sono presenti solo alcune pareti divisorie ed è priva di qualsiasi impianto tecnologico e di qualsiasi finitura. Il progetto originario prevedeva l'utilizzo di questo piano per attività specialistiche e multidisciplinari; l'accesso avviene mediante scala metallica esterna posta nel resede esclusivo posteriore. All'interno della scuola risulta un vano destinato ad ascensore/montacarichi (attualmente chiuso e tamponato) per il collegamento interno dei piani terra e primo.

Il sopralluogo all'immobile è stato effettuato in data 20 novembre 2025 alla presenza del liquidatore della procedura, Dott. Francesco Baicchi.

L'immobile è esente IVA, ma il curatore potrà esercitare l'opzione ai sensi dell'ex art.10, 1° comma, n.8-ter) del DPR 633/72.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Edificio scolastico ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Viviani

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In data 26.01.2026 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 della società debitrice, oltre che nell'eseguire una visura storica catastale del bene in oggetto.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della liquidazione appartiene al seguente debitore:

- ***** (Proprietà 1/1)
con sede in *****, *****, C.F. ***** e P.I. *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord con proprietà *****, ad ovest con via Viviani, ad est con altro bene di proprietà della società in liquidazione, a sud con proprietà *****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Unità immobiliare piano terra	262,00 mq	303,00 mq	1,00	303,00 mq	3,45 m	T
Unità immobiliare piano primo (in corso di costruzione)	262,00 mq	303,00 mq	0,50	151,50 mq	3,45 m	1
Resede	324,00 mq	324,00 mq	0,10	32,40 mq	0,00 m	
Superficie convenzionale complessiva:				486,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/07/2004 al 25/07/2006	***** proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 429, Sub. 1 Categoria B/1 Cl.U, Cons. 3744 Rendita € 4.640,69 Piano T-1 Graffato part.674 sub.1
Dal 25/07/2006 al 21/11/2006	***** proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 429, Sub. 3 Categoria C/2 Cl.3, Cons. 64 Rendita € 241,29 Piano T Graffato part.674 sub.3
Dal 21/11/2006 al 04/03/2008	***** proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 429, Sub. 3 Categoria C/2 Cl.3, Cons. 64

		Rendita € 241,29 Piano T Graffato part.674 sub.3
Dal 04/03/2008 al 12/09/2008	*****proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 1284 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 698
Dal 12/09/2008 al 28/11/2014	*****proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1284, Sub. 2 Categoria F/3 Piano T
Dal 12/09/2008 al 28/11/2014	*****proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1284, Sub. 1 Categoria B/1 Cl.U, Cons. 1041 Rendita € 1.290,32 Piano T
Dal 28/11/2014 al 26/01/2026	*****proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1284, Sub. 5 Categoria F/3 Piano T-1
Dal 28/11/2014 al 26/01/2029	*****proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1284, Sub. 4 Categoria B/1 Cl.U, Cons. 1041 Superficie catastale 304 mq Rendita € 1.290,32 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	1284	4		B/1	U	1041	304 mq	1290,32 €	T-1	
	18	1284	5		F/3					T-1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale dell'immobile risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ad eccezione del vano montacarichi/ascensore che di fatto risulta non pienamente realizzato e tamponato con pannelli di cartongesso. Si precisa che l'indirizzo riportato nelle visure catastali, via del Bosco, è errato.

Per quanto riguarda le dimensioni del resede esclusivo queste non sono conformi alla planimetria catastale ed al relativo elaborato planimetrico, in quanto tale resede ha una superficie superiore rispetto a quella riportata nella planimetria. La superficie in eccesso insiste su proprietà di terzi (*****).

I costi per l'aggiornamento della planimetria catastale e del relativo elaborato planimetrico sono quantificati nel paragrafo regolarità edilizia.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, in quanto lo stesso è rimasto chiuso e inattivo per circa 8 anni; sono presenti copiose infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura che sono filtrate nei locali del piano primo e conseguentemente hanno raggiunto anche i locali del piano terra. Nello specifico si rilevano ammaloramenti degli intonaci delle facciate dell'edificio, soprattutto in corrispondenza dei discendenti delle canaline delle gronde. Per quanto riguarda l'interno della scuola si rilevano: ammaloramenti in più punti degli intonaci dovuti sia alle infiltrazioni predette che all'umidità di risalita da pavimento con conseguente proliferazione di muffe; numerosi distacchi di elementi del controsoffitto, sempre dovuti alle infiltrazioni piovane del piano primo, ammaloramenti degli impianti elettrico ed idrico-sanitario.

I locali del piano primo sono al grezzo; non sono presenti gli impianti, i pavimenti e gli intonaci.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che l'area esterna adibita in parte a giardino ed in parte a spazi di manovra per l'accesso all'asilo, risulta in uso dalla società *****, senza atti formali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione dell'immobile è stata realizzata nel 2008. La struttura portante è costituita da una intelaiatura in c.a., solai del piano primo e della copertura in lastre di c.a.p. con soletta di completamento in c.a., tamponamenti in blocchi di laterizio tipo poroton intonacati. La scala esterna è in acciaio. Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato. I pavimenti di tutti gli ambienti ed i rivestimenti di tutti i servizi sono in piastrelle di ceramica. L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti: elettrico distribuito sotto traccia; impianto di riscaldamento del tipo indipendente a fan coil per i locali principali, mentre è a radiatori nei vari locali di servizio; nei bagni sono presenti dei boiler elettrici per l'acqua corrente sanitaria. Si precisa che le attuali condizioni di deterioramento dell'immobile hanno compromesso in maniera importante gli impianti predetti, pertanto occorrerà, in un più ampio intervento di ristrutturazione e risanamento dell'intero edificio (oltre che al completamento dei locali del piano primo), provvedere ad una verifica e/o sostituzione degli impianti predetti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero da persone ma occupato da arredi, mobili e materiale vario che risultano in pessime condizioni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1955 al 21/11/2006	*****, con sede *****, proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Santa Croce sull'Arno	29/12/1955	1271	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di San Miniato	28/05/1956	572	
Mutamento di denominazione					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Andolfi	21/11/2006	57457	14344
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	12/12/2006	27916	16875
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2006 al 26/01/2026	*****, con sede in ***** , proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pisa aggiornate al 26/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Pisa il 30/09/2006
Reg. gen. 21558 - Reg. part. 4667
Quota: 1/1
Importo: € 648.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Note: L'ipoteca grava sulla ex part.429 sub.3 graffata alla part.674 sub.3 cat.C/2, oggi diventata part.1284 sub.4 cat. B/1 e sub.5 cat.F/3 per frazionamento del 04/03/2008 Pratica n. PI0048747 in atti

dal 04/03/2008 (n. 48747.1/2008), successiva costituzione del 12/09/2008 pratica n. PI0216733 in atti dal 12/09/2008 (n. 2012.1/2008) e successivo frazionamento e fusione del 28/11/2014 pratica n.PI0166184 in atti dal 28/11/2014 (n. 83142.1/2014).

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritta a Pisa il 26/06/2012
Reg. gen. 9929 - Reg. part. 1458
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Note: L'ipoteca grava sulla ex part.1284 sub.1 e sub.2, oggi diventate part.1284 sub.4 cat. B/1 e sub.5 cat. F/3 per frazionamento del 04/03/2008 Pratica n. PI0048747 in atti dal 04/03/2008 (n. 48747.1/2008), successiva costituzione del 12/09/2008 pratica n. PI0216733 in atti dal 12/09/2008 (n. 2012.1/2008) e successivo frazionamento e fusione del 28/11/2014 pratica n.PI0166184 in atti dal 28/11/2014 (n. 83142.1/2014).
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritta a Pisa il 12/06/2015
Reg. gen. 8201 - Reg. part. 1305
Quota: 1/1
Importo: € 401.378,92
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritta a Pisa il 24/01/2017
Reg. gen. 1182 - Reg. part. 163
Quota: 1/1
Importo: € 35.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pisa il 16/12/2016
Reg. gen. 21649 - Reg. part. 14695
Quota: 1/4
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pisa il 14/03/2017
Reg. gen. 4304 - Reg. part. 2879
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Decreto di fissazione dell'udienza per l'omologazione accordo del debitore**
Trascritto a Pisa il 24/05/2017
Reg. gen. 9211 - Reg. part. 6349

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**

Trascritto a Pisa il 17/11/2025

Reg. gen. 23250 - Reg. part. 16461

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno, l'area nella quale ricade il fabbricato in oggetto risulta classificata negli "Ambiti urbani di qualificazione e di completamento "Q2)" (in riferimento alla porzione del resede) e "Ambiti urbani di qualificazione destinati ad attrezzature pubbliche (AQ)" con particolare riferimento agli articoli 15.2.2 e 15.2.4 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 (per il piano terra).

Dalle risultanze dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Santa Croce sull'Arno si precisa quanto segue:

- con pratica n.228 del 2002 (prot.8783 del 29/04/2002) si autorizzava la costruzione dell'asilo nido in oggetto, integrato all'interno dell'area dove è presente l'altro edificio scolastico *****;

- il 14/03/2005 viene rilasciato il permesso a costruire n. 13/05 (pratica n.656/2003);

- nel 2006 con pratica edilizia n.220/2006 veniva autorizzata l'apertura temporanea di un accesso carrabile, dal parcheggio sulla via Viviani di proprietà del Comune, ad una porzione di area oggetto di edificabilità (oggi rappresentata dal sub.6 della part.569). Tale accesso carrabile è ancora utilizzato per l'accesso alla scuola;

- nel 2008 con variante n.1 al permesso a costruire n. 13/05 venivano modificate alcune caratteristiche costruttive e la dislocazione interna dei vani, di cui oggi lo stato dei luoghi ne risulta conforme.

- successivamente, sempre nel 2008 viene presentata l'attestazione di agibilità (n.84/08 del 25/09/2008 prot.18203) in cui si specifica la validità esclusivamente del piano terra, in quanto il piano primo, era (all'epoca) ed è ad oggi ancora al grezzo (non sono presenti gli impianti, i pavimenti e gli intonaci). Per quanto riguarda i locali del piano primo ancora da ultimare, il titolo abilitativo prevedeva la realizzazione di sale polivalenti, uffici e relativi servizi igienici.

Per ultimare i lavori del piano primo e quindi renderlo agibile, occorrerà presentare una nuova pratica edilizia; i costi presumibili da sostenere per tale pratica, compreso l'aggiornamento della planimetria catastale, si possono quantificare in circa € 10.000,00.

Si precisa che, in relazione alla presentazione della pratica edilizia per l'ultimazione dei lavori del piano primo, 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. Per questi motivi 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, cioè al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, si precisa che quanto indicato nella

presente relazione può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni. La certezza in merito agli esiti della procedura per l'ultimazione dei lavori predetti 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 Santa Croce sull'Arno.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Edificio scolastico ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Viviani
Piena proprietà di un edificio scolastico sito in Santa Croce sull'Arno, via Viviani snc, disposto su due piani fuori terra (terra e primo), composto da due unità immobiliari; al piano terra si trova l'unità immobiliare adibita a scuola ed è composta da una zona ingresso con funzione di accoglienza e congedo bambini, due aule, zona riposo, servizi igienici per bambini, cucina e zona lavaggio, nonché altri locali e servizi per le educatrici e per il personale ausiliario. Completa l'unità adibita a scuola un resede esclusivo che circonda il fabbricato per tre lati. Si accede all'immobile da via Viviani mediante cancello pedonale e carrabile, attraversando un'area di proprietà del Comune di Santa Croce sull'Arno. L'unità immobiliare posta al piano primo è al grezzo e non è mai stata utilizzata. Il progetto originario prevedeva l'utilizzo di questo piano per attività specialistiche e multidisciplinari. L'accesso avviene mediante scala metallica esterna posta nel resede esclusivo posteriore. All'interno della scuola risulta un vano destinato ad ascensore/montacarichi (attualmente chiuso e tamponato) per il collegamento interno dei piani terra e primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1284, Sub. 4, Categoria B/1 - Fg. 18, Part. 1284, Sub. 5, Categoria F/3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile, si è ritenuto congruo utilizzare in prevalenza valori medi ricavati da indagini di mercato eseguite nell'intero territorio regionale per beni analoghi o assimilabili, in quanto trattasi di un fabbricato con una destinazione particolare (scuola) e pertanto tale ricerca non è da confrontare con immobili a destinazione di natura ordinaria (civili abitazioni) con comparativi di mercato consolidati nel mero territorio comunale; inoltre si è tenuto in debita considerazione il pessimo stato di manutenzione e conservazione in cui versa l'immobile. Infine, si è considerato il costo dei lavori necessari per l'ultimazione dei locali posti al piano primo, per renderli agibili ed utilizzabili.
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.
Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di poter attribuire un valore unitario del bene pari a 850,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Edificio scolastico Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Viviani	486,90 mq	850,00 €/mq	€ 413.865,00	100,00%	€ 413.865,00
				Valore di stima:	€ 413.865,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri per spese tecniche pratiche edilizie e aggiornamento planimetria catastale	10.000,00	€

Valore finale di stima € 362.478,50

Valore finale di stima arrotondato: € 362.500,00

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 27/01/2026

L'Esperto
Geom. Andrea Collavoli

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Visura ipotecaria e formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 3 Atto di mutamento società
- ✓ N° 4 Pratiche edilizie
- ✓ N° 5 Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Attestazione classificazione urbanistica
- ✓ N° 7 Perizia versione privacy