
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Grossi Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare **44/2025** del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2	12
Descrizione	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17



Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Lotto 3	19
Descrizione.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	20
Confini	20
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali.....	21
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali	25
Stima / Formazione lotti.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	26
Lotto 3	27



INCARICO

In data 04/07/2025, il sottoscritto Ing. Grossi Riccardo, con studio in Via Repubblica Pisana, 40 - 56128 - Pisa (PI), email riccardo.grossi@studiomade.net, PEC riccardo.grossi@ingpec.eu, Tel. 050 36808, Fax 050 36808, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pisa (PI) - via Cesare Battisti n.113, piano T
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Pisa (PI) - via Cesare Battisti n.117, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via Cesare Battisti n.115, piano T-1



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pisa (PI) - via Cesare Battisti n.113, piano T

DESCRIZIONE

Fondo ad uso ufficio posto al piano terra di maggior fabbricato di tipo condominiale di pianta pressoché rettangolare.

Si accede all'immobile direttamente da via Battisti.

L'unità si articola in un unico ampio vano oltre a bagno con antibagno.

Il fabbricato si trova nel comune di Pisa, in prossimità della stazione e del quartiere di Porta a mare, in una zona semicentrale a sud del fiume Arno caratterizzata da palazzi elevati per 3/4 piani fuori terra dove, oltre alle abitazioni, sono presenti esercizi di vicinato ed uffici.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità confina con altri beni di proprietà dell'esecutato (sub 14), proprietà **** Omissis ****, vano a scale a comune (sub 11), via Cesare Battisti, s.s.a.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	29,12 mq	35,21 mq	1	35,21 mq	2,93 m	T
Totale superficie convenzionale:				35,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/10/2009 al 07/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 37, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 36 mq Rendita € 1.040,14 Piano T

Il sub 14 deriva dal sub 2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	37	12	1	A10	2	2 vani	36 mq	1040,14 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO



L'unità presenta un discreto stato conservativo: sono presenti localizzati distacchi di intonaco presumibilmente dovuti ad umidità di risalita.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare le quote di proprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per le situazioni dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive né altri limiti al godimento dei beni in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile presenta un discreto stato conservativo; per quanto è stato possibile visionare al momento del sopralluogo e sulla base della documentazione reperita, il fabbricato di cui l'unità costituisce una porzione presenta struttura portante in muratura mista di mattoni e pietre, solaio del piano terra con volte in folio a facciavista e solaio di copertura presumibilmente ligneo. Pareti interne ed esterne rifinite con intonaco al civile e tinteggiatura; infisso esterno in alluminio e vetro camera, porta interna in legno; pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato o ceramica. L'unità è dotata di impianto elettrico ed idraulico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Da quanto è emerso durante il sopralluogo e sulla base della documentazione rinvenuta l'immobile risulta locato al Sig. **** Omissis ****.

E' stato acquisito ed allegato alla presente il contratto di locazione con decorrenza 01/04/2018 della durata di 6 anni (rinnovabile per altri 6 anni) per il canone annuo di € 3'600,00+iva da corrispondere in 12 rate mensili.

Da accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa non risultano contratti registrati per l'unità in oggetto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/10/1963 al 23/02/2007	**** Omissis ****	Verbale di Testamento Olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Micheloni	22/10/1963	231557	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Lucca	02/11/1963	1938	447
Dal 23/02/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo Caccetta	23/02/2007	65198	17098
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa	28/02/2007		2826
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In data 12/06/1973 è stata effettuata la successione tacita di eredità in riferimento al testamento sopra riportato - al n.4818 di particolare con dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Viareggio in data 01/02/1964 al n.69 vol.238 e trascritta il 04/05/1964 al 2904 e successiva rettifica trascritta il 22/03/1964 al n.2641 di particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pisa aggiornate al 01/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 04/12/2009
Reg. gen. 24475 - Reg. part. 4916
Quota: 1/1
Importo: € 176.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Caccetta Angelo
Data: 01/12/2009
N° repertorio: 69451
N° raccolta: 19918

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Pisa il 10/10/2018
Reg. gen. 18140 - Reg. part. 3302
Quota: 1/1
Importo: € 165.222,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 10/10/2018
N° repertorio: 1220
N° raccolta: 6118

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 31/03/2025
Reg. gen. 6190 - Reg. part. 4337
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso di cui l'unità in oggetto fa parte è identificato dal Regolamento Urbanistico del comune di Pisa come Zona C2bA - Ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati e regolato dall'art.1.2.1.1. In particolare la porzione su cui insiste l'immobile rientra fra l'edificato storico ottocentesco. La zona su cui sorge il fabbricato è interessata dal Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art.142.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

L'intero fabbricato di cui l'unità fa parte risale al primo novecento ed in seguito è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. prot. 1060 del 29/03/2007 per ristrutturazione di fabbricato in via Cesare Battisti nn.113-115-117;
- Autorizzazione Paesaggistica prot. 1591 del 11/05/2007 per ristrutturazione di fabbricato in via Cesare Battisti nn.113-115-117;
- Fine Lavori con Variante prot. 3864 del 14/10/2009;
- Dichiarazione di Abitabilità prot. 10209 del 11/12/2009.

Note



Durante l'accesso agli atti presso il comune di Pisa sono state rinvenute le certificazioni degli impianti.

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati non sono emerse sostanziali difformità rispetto allo stato legittimo - D.I.A. prot. 1060/2007 come modificata dalla Variante di Fine Lavori prot. 3864/2009.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il condominio è amministrato dallo Studio Fratini s.a.s. di Cascina dal 19/09/2024.

Le spese annuali preventive per l'unità in oggetto risultano pari a 272,63€;

Dalla contabilità fornitami risultano oneri condominiali non pagati pari a 272,64€.

Inoltre sono state deliberate opere di manutenzione al manto di copertura per 4'600,00€ + iva complessivi (da eseguire).



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Pisa (PI) - via Cesare Battisti n.117, piano T

DESCRIZIONE

Fondo ad uso ufficio posto al piano terra di maggior fabbricato di tipo condominiale di pianta pressoché rettangolare.

Si accede all'immobile direttamente da via Battisti. L'unità si articola in un unico ampio vano oltre a bagno con antibagno.

Il fabbricato si trova nel comune di Pisa, in prossimità della stazione e del quartiere di Porta a mare, in una zona semicentrale a sud del fiume Arno caratterizzata da palazzi elevati per 3/4 piani fuori terra dove, oltre alle abitazioni, sono presenti esercizi di vicinato ed uffici.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità confina con altri beni di proprietà dell'esecutato (sub 14), mappale 34, vano a scale a comune (sub 11) e via Cesare Battisti, s.s.a.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	31,62 mq	37,49 mq	1	37,49 mq	3,02 m	T
Totale superficie convenzionale:				37,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/10/2009 al 07/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 37, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 38 mq Rendita € 1.040,14 Piano T

Il sub 14 deriva dal sub 2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	37	13	1	A10	2	2 vani	38 mq	1040,14 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO



L'unità presenta un discreto stato conservativo: sono presenti al piano terra localizzati distacchi di intonaco.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare le quote di proprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per le situazioni dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive né altri limiti al godimento dei beni in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile presenta un discreto stato conservativo; per quanto è stato possibile visionare al momento del sopralluogo e sulla base della documentazione reperita, il fabbricato di cui l'unità costituisce una porzione presenta struttura portante in muratura mista di mattoni e pietre, solaio del piano terra con volte in folio a facciavista e solaio di copertura presumibilmente ligneo. Pareti interne ed esterne rifinite con intonaco al civile e tinteggiatura; infisso esterno in alluminio e vetro camera con cancelletto metallico estensibile, porta interna in legno; pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato o ceramica. L'unità è dotata di impianto elettrico ed idraulico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Da quanto è emerso durante il sopralluogo e l'immobile risulta locato al Sig. **** Omissis **** ".

Da accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa risultano registrati i seguenti contratti per l'unità in oggetto: N. TZZ 2021-3T-1099 e N. 2024-3T-512.

La copia del contratto non è stata fornita dall'Agenzia delle Entrate (come si evince dalla corrispondenza allegata) e neanche dal locatore e dal locatario. Se sarà possibile otterne una copia la stessa sarà allegata in seguito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/10/1963 al 23/02/2007	**** Omissis ****	Verbale di Testamento Olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Micheloni	22/10/1963	231557	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Lucca	02/11/1963	1938	447
Dal 23/02/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo Caccetta	23/02/2007	65198	17098
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa	28/02/2007		2826
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In data 12/06/1973 è stata effettuata la successione tacita di eredità in riferimento al testamento sopra riportato - al n.4818 di particolare con dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Viareggio in data 01/02/1964 al n.69 vol.238 e trascritta il 04/05/1964 al 2904 e successiva rettifica trascritta il 22/03/1964 al n.2641 di particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pisa aggiornate al 01/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 04/12/2009
Reg. gen. 24476 - Reg. part. 4917
Quota: 1/1
Importo: € 176.000,00



A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Caccetta Angelo

Data: 01/12/2009

N° repertorio: 69452

N° raccolta: 19919

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo

Iscritto a Pisa il 10/10/2018

Reg. gen. 18140 - Reg. part. 3302

Quota: 1/1

Importo: € 165.222,64

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 10/10/2018

N° repertorio: 1220

N° raccolta: 6118

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 31/03/2025

Reg. gen. 6190 - Reg. part. 4337

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso di cui l'unità in oggetto fa parte è identificato dal Regolamento Urbanistico del comune di Pisa come Zona C2bA - Ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati e regolato dall'art.1.2.1.1. In particolare la porzione su cui insiste l'immobile rientra fra l'edificato di interesse morfologico.

La zona su cui sorge il fabbricato è interessata dal Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art.142.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero fabbricato di cui l'unità fa parte risale al primo novecento ed in seguito è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. prot. 1060 del 29/03/2007 per ristrutturazione di fabbricato in via Cesare Battisti nn.113-115-117;
- Autorizzazione Paesaggistica prot. 1591 del 11/05/2007 per ristrutturazione di fabbricato in via Cesare Battisti nn.113-115-117;
- Fine Lavori con Variante prot. 3864 del 14/10/2009;
- Dichiarazione di Abitabilità prot. 10209 del 11/12/2009.

Note



Durante l'accesso agli atti presso il comune di Pisa sono state rinvenute le certificazioni degli impianti.

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati non sono emerse sostanziali difformità rispetto allo stato legittimo - D.I.A. prot. 1060/2007 come modificata dalla Variante di Fine Lavori prot. 3864/2009 - ad eccezione del bagno che risulta più "corto" rispetto a come è rappresentato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il condominio è amministrato dallo Studio Fratini s.a.s. di Cascina dal 19/09/2024.

Le spese annuali preventive per l'unità in oggetto risultano pari a 294,71€;

Dalla contabilità fornitami risultano oneri condominiali non pagati pari a 294,72€.

Inoltre sono state deliberate opere di manutenzione al manto di copertura per 4'600,00€ + iva complessivi (da eseguire).



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via Cesare Battisti n.115, piano T-1

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione del tipo terra-tetto facente parte di maggior fabbricato di tipo condominiale sviluppato per due piani fuori-terra (piano terra e primo).

Si accede all'immobile da via Battisti per mezzo di vano scale a comune, corridoio (con ripostiglio sotto-scala) e corte esclusiva su cui insiste un piccolo ripostiglio.

L'unità si articola al piano terra in: soggiorno-pranzo, disimpegno, bagno, camera, ripostiglio e scala interna per accedere al piano superiore dove trovano collocazione una ulteriore camera con un bagno oltre ad un piccolo disimpegno.

Il fabbricato si trova nel comune di Pisa, in prossimità della stazione e del quartiere di Porta a mare, in una zona semicentrale a sud del fiume Arno caratterizzata da palazzi elevati per 3/4 piani fuori terra dove, oltre alle abitazioni, sono presenti esercizi di vicinato ed uffici.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI



L'unità confina con altri beni di proprietà dell'esecutato (sub 12 e 13), proprietà Carli, vano a scale a comune (sub 11), mappale 34, mappale 444 e via Cesare Battisti, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,70 mq	47,34 mq	1	47,34 mq	2,97 m	T
Abitazione	25,34 mq	32,18 mq	1	32,18 mq	2,82 m	1
ripostiglio sottoscala	2,26 mq	2,90 mq	0,7	2,03 mq	2,30 m	T
ripostiglio esterno	1,11 mq	1,71 mq	0,7	1,20 mq	2,70 m	T
corridoio	2,38 mq	3,01 mq	0,5	1,50 mq	2,70 m	T
Resede	62,43 mq	63,39 mq	0,1	6,34 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				90,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/10/2009 al 07/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 37, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 751,44 Piano T-1

Il sub 14 deriva dai sub 2, 6 e 7.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	37	14	1	A2	2	6 vani	83 mq	751,44 €	T-1	



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento presenta uno discreto stato conservativo: sono presenti al piano terra localizzati distacchi di intonaco.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare le quote di proprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per le situazioni dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva o condominiale come a titolo esemplificativo e non esaustivo il subalterno 11 (androne e vano scala condominiale).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive né altri limiti al godimento dei beni in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione presenta un discreto stato conservativo; per quanto è stato possibile visionare al momento del sopralluogo e sulla base della documentazione reperita, il fabbricato di cui l'unità costituisce una porzione presenta struttura portante in muratura mista di mattoni e pietre, solaio del piano terra con volte in folio a facciavista e solaio di copertura presumibilmente ligneo. Pareti interne in parte a faccia vista ed in parte intonacate al civile e tinteggiate, pareti esterne rifinite con intonaco al civile e tinteggiatura; infissi esterni in legno e vetro camera con persiane in legno, porte interne in legno; pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato o ceramica. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idraulico ed impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori in alluminio. L'unità risulta inoltre dotata di un resede esclusivo destinato in parte pavimentato con autobloccanti, in parte con battuto di cemento ed parte a giardino a cui si accede per mezzo del vano scale condominiale e di un corridoio privato.

Sono presenti anche n.2 ripostigli: uno destinato a locale tecnico per la caldaia nell'angolo sud-ovest del resede e l'altro sotto la scala condominiale ed accessibile dal corridoio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Da quanto è emerso durante il sopralluogo e sulla base della documentazione rinvenuta l'immobile risulta locato alle Sig.re **** Omissis ****.



E' stato acquisito ed allegato alla presente il contratto di locazione con decorrenza 01/12/2024 della durata di 4 anni (rinnovabile per altri 4 anni) per il canone annuo di € 8040,00 da corrispondere in 12 rate mensili.

Da accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa risultano registrati i seguenti contratti per l'unità in oggetto: N. TZZ 2024-3T-9512 e N. 2022-3T-1072.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/10/1963 al 23/02/2007	**** Omissis ****	Verbale di Testamento Olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Micheloni	22/10/1963	231557	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Lucca	02/11/1963	1938	447		
Dal 23/02/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo Caccetta	23/02/2007	65198	17098
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa	28/02/2007		2826
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



In data 12/06/1973 è stata effettuata la successione tacita di eredità in riferimento al testamento sopra riportato - al n.4818 di particolare con dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Viareggio in data 01/02/1964 al n.69 vol.238 e trascritta il 04/05/1964 al 2904 e successiva rettifica trascritta il 22/03/1964 al n.2641 di particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pisa aggiornate al 01/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 04/12/2009
Reg. gen. 24472 - Reg. part. 4913
Quota: 1/1
Importo: € 368.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Angelo Caccetta
Data: 01/12/2009
N° repertorio: 69447
N° raccolta: 19914
- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Pisa il 10/10/2018
Reg. gen. 18140 - Reg. part. 3302
Quota: 1/1
Importo: € 165.222,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 10/10/2018
N° repertorio: 1220
N° raccolta: 6118

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 31/03/2025
Reg. gen. 6190 - Reg. part. 4337
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA



Il complesso di cui l'unità in oggetto fa parte è identificato dal Regolamento Urbanistico del comune di Pisa come Zona C2bA - Ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati e regolato dall'art.1.2.1.1. In particolare la porzione su cui insiste l'immobile rientra fra l'edificato di interesse morfologico. La zona su cui sorge il fabbricato è interessata dal Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art.142.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero fabbricato di cui l'unità fa parte risale al primo novecento ed in seguito è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. prot. 1060 del 29/03/2007 per ristrutturazione di fabbricato in via Cesare Battisti nn.113-115-117;
- Autorizzazione Paesaggistica prot. 1591 del 11/05/2007 per ristrutturazione di fabbricato in via Cesare Battisti nn.113-115-117;
- Fine Lavori con Variante prot. 3864 del 14/10/2009;
- Dichiarazione di Abitabilità prot. 10209 del 11/12/2009.

Note

Durante l'accesso agli atti presso il comune di Pisa sono state rinvenute le certificazioni degli impianti mentre nel contratto di locazione si fa riferimento all'Attestato di Prestazione Energetica.

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati non sono emerse sostanziali difformità rispetto allo stato legittimo - D.I.A. prot. 1060/2007 come modificata dalla Variante di Fine Lavori prot. 3864/2009.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il condominio è amministrato dallo Studio Fratini s.a.s. di Cascina dal 19/09/2024.

Le spese annuali preventive per l'unità in oggetto risultano pari a 854,42€;

Dalla contabilità fornitami risultano oneri condominiali non pagati pari a 895,69€.

Inoltre sono state deliberate opere di manutenzione al manto di copertura per 4'600,00€ + iva complessivi (da eseguire).



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pisa (PI) - via Cesare Battisti n.113, piano T
Fondo ad uso ufficio posto al piano terra di maggior fabbricato di tipo condominiale di pianta pressoché rettangolare. Si accede all'immobile direttamente da via Battisti. L'unità si articola in un unico ampio vano oltre a bagno con antibagno. Il fabbricato si trova nel comune di Pisa, in prossimità della stazione e del quartiere di Porta a mare, in una zona semicentrale a sud del fiume Arno caratterizzata da palazzi elevati per 3/4 piani fuori terra dove, oltre alle abitazioni, sono presenti esercizi di vicinato ed uffici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 37, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 44.000,00

Il metodo utilizzato per la stima dell'immobile è il metodo del confronto di mercato o MCA: è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Vista l'attuale crisi del mercato immobiliare non è stato possibile reperire dati di compravendita di beni simili recentemente scambiati in zona. Di conseguenza gli immobili riportati nella stima per comparazione sono stati selezionati fra quelli attualmente sul mercato. Il valore di mercato è stato determinato ribassando il prezzo originario richiesto del 5% (percentuale ricavata da una simulazione di contrattazione per l'acquisto).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Pisa (PI) - via Cesare Battisti n.113, piano T	35,21 mq	1.253,67 €/mq	€ 44.000,00	100,00%	€ 44.000,00
				Valore di stima:	€ 44.000,00

Valore finale di stima: € 44.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Pisa (PI) - via Cesare Battisti n.117, piano T
Fondo ad uso ufficio posto al piano terra di maggior fabbricato di tipo condominiale di pianta pressoché rettangolare. Si accede all'immobile direttamente da via Battisti. L'unità si articola in un unico ampio vano oltre a bagno con antibagno. Il fabbricato si trova nel comune di Pisa, in prossimità della stazione e del quartiere di Porta a mare, in una zona semicentrale a sud del fiume Arno caratterizzata da palazzi elevati per 3/4 piani fuori terra dove, oltre alle abitazioni, sono presenti esercizi di vicinato ed uffici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 37, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 47.000,00

- Il metodo utilizzato per la stima dell'immobile è il metodo del confronto di mercato o MCA: è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Vista l'attuale crisi del mercato immobiliare non è stato possibile reperire dati di compravendita di beni simili recentemente scambiati in zona. Di conseguenza gli immobili riportati nella stima per comparazione sono stati selezionati fra quelli attualmente sul mercato. Il valore di mercato è stato determinato ribassando il prezzo originario richiesto del 5% (percentuale ricavata da una simulazione di contrattazione per l'acquisto).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Pisa (PI) - via Cesare Battisti n.117, piano T	37,49 mq	1.253,67 €/mq	€ 47.000,00	100,00%	€ 47.000,00
				Valore di stima:	€ 47.000,00

Per regolarizzare le opere difformi dovrà essere presentata presso il comune di Pisa una pratica edilizia; per la presentazione della stessa il sottoscritto ha previsto una spesa di circa € 2.700 così ripartita:
- spese complessive per presentazione pratica (sanzione e diritti di segreteria): circa € 1.200;
- oneri per spese tecniche per presentazione di Accertamento di Conformità: circa € 1.500;
quindi detraendo dal valore complessivo le spese otteniamo: € 47.000,00 - € 2.700,00 = € 44.300,00

Valore finale di stima arrotondato: € 44.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via Cesare Battisti n.115, piano T-1
Appartamento per civile abitazione del tipo terra-tetto facente parte di maggior fabbricato di tipo condominiale e sviluppato per due piani fuori-terra (piano terra e primo). Si accede all'immobile da via Battisti per mezzo di vano scale a comune, corridoio (con ripostiglio sotto-scala) e corte esclusiva su cui insiste un piccolo ripostiglio. L'unità si articola al piano terra in: soggiorno-pranzo, disimpegno, bagno, camera, ripostiglio e scala interna per accedere al piano superiore dove trovano collocazione una ulteriore camera con un bagno oltre ad un piccolo disimpegno. Il fabbricato si trova nel comune di Pisa, in prossimità della stazione e del quartiere di Porta a mare, in una zona semicentrale a sud del fiume Arno caratterizzata da palazzi elevati per 3/4 piani fuori terra dove, oltre alle abitazioni, sono presenti esercizi di vicinato ed uffici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 37, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 191.000,00

Il metodo utilizzato per la stima dell'immobile è il metodo del confronto di mercato o MCA: è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra



l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Vista l'attuale crisi del mercato immobiliare non è stato possibile reperire dati di compravendita di beni simili recentemente scambiati in zona. Di conseguenza gli immobili riportati nella stima per comparazione sono stati selezionati fra quelli attualmente sul mercato. Il valore di mercato è stato determinato ribassando il prezzo originario richiesto del 10% (percentuale ricavata da una simulazione di contrattazione per l'acquisto).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Pisa (PI) - via Cesare Battisti n.115, piano T- 1	90,59 mq	2.108,38 €/mq	€ 191.000,00	100,00%	€ 191.000,00
				Valore di stima:	€ 191.000,00

Valore finale di stima: € 191.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. 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 24/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Grossi Riccardo

