
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giraldi Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via Di Pratale 42/A, piano 1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pisa (PI) - via DipRatale 42/A, piano s.....	4
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza	10
Dati Catastali	10
Precisazioni	11
Stato conservativo	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	11
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	13



Stima / Formazione lotti.....	14
Lotto 1	14
Lotto 2	14
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto 1	16
Lotto 2	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 31/2025 del R.G.E.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via Di Pratale 42/A, piano 1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pisa (PI) - via DipRatale 42/A, piano s.....	18



INCARICO

All'udienza del 16/10/2025, il sottoscritto Arch. Giraldi Chiara, con studio in Via Benedetto Croce, 25 - 56125 - Pisa (PI), email info@giraldi-iacomoni.it, PEC chiara.giraldi@archiworldpec.it, Tel. 050 5205677, Fax 050 5205677, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via Di Pratale 42/A, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pisa (PI) - via Di Pratale 42/A, piano s

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DI PRATALE 42/A, PIANO 1

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di maggior fabbricato condominiale di vecchia costruzione, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, ripostiglio, bagno, due camere e ampia terrazza posta sul lato sud (sopra il garage).

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - VIA DIPRATALE 42/A, PIANO S

Locale ad uso autorimessa posto al piano seminterrato nel lato sud-est del fabbricato per chi guarda la facciata sud ed esattamente il 1° per chi conta da sinistra a destra. Si trova esattamente sotto la terrazza dell'appartamento lotto 1.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via Di Pratale 42/A, piano 1

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

Confina con resede condominiale, parti condominiali, proprietà **** Omissis ****, ssa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,25 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	2,77 m	T
Terrazza	11,84 mq	11,84 mq	0,33	3,91 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				71,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,91 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	234	15	1	A2	2	4,5 vani	72 mq	563,58 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità nella distribuzione interna. L'appartamento era utilizzato come ufficio e non come appartamento residenziale.

PRECISAZIONI

La planimetria catastale in atti risulta mal acquisita agli atti e di difficile lettura. Alcuni tratti non sono leggibili come per esempio il tramezzo di divisione tra il tinello e il cucinotto. Essendo l'unica planimetria in atti non si può affermare con certezza che sia pertanto conforme allo stato attuale, in cui il tramezzo è presente. Si precisa che nel piano tipo del permesso a costruire il tramezzo è presente.



STATO CONSERVATIVO

Mediocre.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non documentati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante è in pilastri in c.a. con tamponature in laterizio, intonaco e tinteggiatura. Infissi in legno e vetro, con persiane in legno color verde,pavimenti in piastrelle di marmo anni '60 (seminato), finiture non di pregio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

L'immobile risulta essere abbandonato, sono presenti mobili e documenti appartenenti all'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/2000 al 04/02/2026	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA MANCIOPPI	22/12/2000	11563	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	28/12/2000	20175	12713
		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.



Detto bene è pervenuto al sig. **** Omissis ****, da potere del sig. **** Omissis **** (proprietario al ventennio), in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Nicola Mancioppi di Navacchio, trascritto a Pisa il 28.12.2000 al n. 12.713 part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 04/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PISA il 21/07/2009

Reg. gen. 14886 - Reg. part. 2933

Importo: € 1.700.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 850.000,00

Interessi: € 850.000,00

Rogante: NICOLA MANCIOPPI

Data: 15/07/2009

N° repertorio: 34220

N° raccolta: 18074

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 30/08/2019

Reg. gen. 16868 - Reg. part. 2851

Importo: € 350.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 300.066,75

Spese: € 49.933,25

Percentuale interessi: 4,00 %

Data: 28/08/2019

N° repertorio: 1431

N° raccolta: 2019

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 03/09/2019

Reg. gen. 16919 - Reg. part. 2863

Importo: € 350.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 300.066,75

Spese: € 49.933,25

Percentuale interessi: 4,00 %

Data: 29/08/2019

N° repertorio: 1431

N° raccolta: 2019

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 06/09/2021

Reg. gen. 18612 - Reg. part. 2931

Importo: € 10.000,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.176,95
Data: 17/02/2021
N° repertorio: 154

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a PISA il 26/03/2025
Reg. gen. 5789 - Reg. part. 4085
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Articolo 1.2.2.3 - Assetti urbani recenti non suscettibili di incrementi del carico insediativo (Q3b) e suscettibili di nuova edificazione (Q3d)

1) Interventi

Nel rispetto e in conformità, se non diversamente indicato, a quanto stabilito dal presente testo normativo e in particolare dalle disposizioni dell'art. 04 "Norme e prescrizioni di riferimento generali" e dell'art. 05 "Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico" ed a condizione che non si incrementi il numero delle unità immobiliari all'interno delle fasce A e B individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale sono ammessi gli interventi di seguito elencati:

ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:

incremento della superficie lorda utile limitatamente:

- chiusura balconi e logge e terrazze: art. 04.5 lettera a);
- recupero abitabile dei sottotetti: art. 04.5 lett. b e c;
- in alternativa ai casi precedenti gli edifici residenziali non storici fino a due piani abitabili fuori terra, possono essere ampliati ai sensi del comma 04.5 lettera d punto

2) sostituzione edilizia di cui all'art. 04.7 sostituzione edilizia con progetto di riqualificazione di cui all'art. 04.8; nuova edificazione ambiti Q3b è ammessa, con esclusione degli ambiti compresi nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale, sui lotti liberi posti sul fronte strada pubblica o direttamente accessibili e in modo esclusivo da essa, interventi di nuova edificazione con destinazione d'uso residenziale alle seguenti condizioni:

- che ricadono nel sistema residenziale del Piano Strutturale;
- alle stesse condizioni stabilite dall'art. 04.6 fatto salvo quanto di seguito riportato;
- $I_{fs} = 0,5$ (0,30 per UTOE 39 Tirrenia) mq/mq e comunque con il limite massimo di superficie utile lorda (Sul) non superiore a mq. 150;
- $R_c = 0,35$ (0,30 per UTOE 39 Tirrenia)
- altezza massima ml. 7,50;
- per quanto non indicato per la UTOE 39 Tirrenia si rimanda alle specifiche norme dei lotti edificabili degli ambiti Q3e stabiliti per questa UTOE.

La presente norma non ricomprende i casi di sostituzione edilizia che restano regolamentati dalle specifiche norme del presente articolo per questo tipo di interventi.

nuova edificazione ambiti Q3d art. 04.6 limitatamente ai soli ambiti Q3d di cui all'art. 04.6 con esclusione degli ambiti compresi nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale.

La presente norma non ricomprende i casi di sostituzione edilizia che restano regolamentati dalle specifiche norme del presente articolo per questo tipo di interventi.

- UTOE 39 Tirrenia alle condizioni e parametri dei lotti edificabili degli ambiti Q3e stabiliti per questa UTOE. superfici non residenziali o accessorie:



- come da art. 04.11 nel rispetto dei parametri generali art. 04.3 legati con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto all'unità residenziale di riferimento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Il fabbricato oggetto dell'intervento è stato realizzato con Licenza di Costruzione n. 362 del 23/09/1960 e Licenza di Costruzione n. 445 del 09/12/1960. Altra Licenza di Costruzione n. 255 del 05/07/1962 per consentire l'ampliamento dell'edificio precedentemente autorizzato. Abitabilità n. 77 del 14.05.1963.

Non risultano per messi relativi all'immobile in oggetto successivi alle licenze di costruzione.

Si precisa però che sono state visionate n. 10 pratiche inerenti il condominio di via di Pratale 42/A e di queste ve ne sono alcune che pur non riguardando l'appartamento in oggetto sono riferibili al suo corretto uso:

- CILA 3814/2013 sostituzione canna fumaria in eternit
- CILA 3426/2016 intervento di installazione di contabilizzazione del calore e termoregolazione a servizio dell'impianto di riscaldamento centralizzato del condominio
- Concessione in Sanatoria 3247/2022 realizzazione locale autoclave condominiale (sub. 25).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 14.636,11

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pisa (PI) - via Di Pratale 42/A, piano s

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

Confina con vano scala condominiale, resede condominiale per due lati, proprietà **** Omissis ****, ssa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	10,91 mq	12,48 mq	1	12,48 mq	1,92 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	234	16	1	C6	4	14 mq		78,09 €	S1	



Corrispondenza catastale

Manca la planimetria catastale pertanto ho provveduto a redigerla tramite docfa.

PRECISAZIONI

Si precisa che in atti non risultava la planimetria pertanto ho provveduto a redigere un docfa per accatastarla.

STATO CONSERVATIVO

Mediocre.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non documentati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura in c.a. e muratura in laterizio. Serranda scorrevole in alluminio verniciato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

L'immobile si trova in stato di abbandono e non è ad oggi utilizzato dall'esecutato, ma all'interno si trovano scaffali che occupano tutta la superficie del garage sui quali si trovano documenti contabili dell'esecutato e della sua ditta.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Detto bene è pervenuto al sig. **** Omissis ****, da potere del sig. **** Omissis **** (proprietario al ventennio), in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Nicola Mancioppi di Navacchio, trascritto a Pisa il 28.12.2000 al n. 12.713 part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 04/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PISA il 21/07/2009

Reg. gen. 14886 - Reg. part. 2933

Importo: € 1.700.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 850.000,00

Interessi: € 850.000,00

Rogante: NICOLA MANCIOPPI

Data: 15/07/2009

N° repertorio: 34220

N° raccolta: 18074

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 30/08/2019

Reg. gen. 16868 - Reg. part. 2851

Importo: € 350.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 300.066,75

Spese: € 49.933,25

Percentuale interessi: 4,00 %

Data: 28/08/2019

N° repertorio: 1431

N° raccolta: 2019

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 03/09/2019

Reg. gen. 16919 - Reg. part. 2863

Importo: € 350.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 300.066,75

Spese: € 49.933,25

Percentuale interessi: 4,00 %

Data: 29/08/2019

N° repertorio: 1431

N° raccolta: 2019

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 06/09/2021

Reg. gen. 18612 - Reg. part. 2931

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 4.176,95

Data: 17/02/2021

N° repertorio: 154

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISA il 26/03/2025



Reg. gen. 5789 - Reg. part. 4085
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Il fabbricato oggetto dell'intervento è stato realizzato con Licenza di Costruzione n. 362 del 23/09/1960 e Licenza di Costruzione n. 445 del 09/12/1960. Altra Licenza di Costruzione n. 255 del 05/07/1962 per consentire l'ampliamento dell'edificio precedentemente autorizzato. Abitabilità n. 77 del 14.05.1963.

Non risultano per messi relativi all'immobile in oggetto successivi alle licenze di costruzione.

Si precisa però che sono state visionate n. 10 pratiche inerenti il condominio di via di Pratale 42/A e di queste ve ne sono alcune che pur non riguardando l'appartamento in oggetto sono riferibili al suo corretto uso:

- CILA 3814/2013 sostituzione canna fumaria in eternit
- CILA 3426/2016 intervento di installazione di contabilizzazione del calore e termoregolazione a servizio dell'impianto di riscaldamento centralizzato del condominio
- Concessione in Sanatoria 3247/2022 realizzazione locale autoclave condominiale (sub. 25).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 14.636,11

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via Di Pratale 42/A, piano 1

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di maggior fabbricato condominiale di vecchia costruzione, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, ripostiglio, bagno, due camere e ampia terrazza posta sul lato sud (sopra il garage).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 234, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 130.000,00

Per determinare il valore di mercato del bene in oggetto, si ritiene di adottare quale criterio di stima quello comparativo di valutazione commerciale basandosi sui prezzi di mercato praticati nella zona a metro quadro di superficie tenendo conto di tutti i fattori influenti in riferimento all'ubicazione, alla distanza dal centro abitato, all'accessibilità, alla vicinanza dalla strada principale, alla consistenza dell'immobile, allo stato di manutenzione, alla distribuzione dell'unità immobiliare, alle rifiniture interne ed esterne, ai materiali di pregio, alla commerciabilità ed a quant'altro utile per la determinazione del prezzo.

Visti i requisiti del bene, avendo comparato le caratteristiche del bene con altri venduti in questo periodo con caratteristiche simili nella stessa zona, considerando anche i valori pubblicati Dall'Agenzia del Territorio di Pisa per la zona in oggetto (abitazioni civili in condizioni normali min. 1.600,00 – 2.250,00 max.) si ritiene congruo un prezzo di 1900,00 euro/mq. la cifra posta a base d'asta si arrotonda per difetto in base alle considerazioni su fatte, e pertanto diventa 130.000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pisa (PI) - via Di Pratale 42/A, piano 1	71,91 mq	1.900,00 €/mq	€ 136.629,00	100,00%	€ 130.000,00
Valore di stima:					€ 130.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Pisa (PI) - via Di Pratale 42/A, piano s

Locale ad uso autorimessa posto al piano seminterrato nel lato sud-est del fabbricato per chi guarda la facciata sud ed esattamente il 1° per chi conta da sinistra a destra. Si trova esattamente sotto la terrazza dell'appartamento lotto 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 234, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.000,00

Per determinare il valore di mercato del bene in oggetto, si ritiene di adottare quale criterio di stima quello comparativo di valutazione commerciale basandosi sui prezzi di mercato praticati nella zona a metro quadro di superficie tenendo conto di tutti i fattori influenti in riferimento all'ubicazione, alla distanza dal centro abitato, all'accessibilità, alla vicinanza dalla strada principale, alla consistenza dell'immobile, allo stato di manutenzione, alla distribuzione dell'unità immobiliare, alle rifiniture interne ed esterne, ai materiali di pregio, alla commerciabilità ed a quant'altro utile per la



determinazione del prezzo.

Visti i requisiti del bene, avendo comparato le caratteristiche del bene con altri venduti in questo periodo con caratteristiche simili nella stessa zona, considerando anche i valori pubblicati Dall'Agenzia del Territorio di Pisa per la zona in oggetto (box in condizioni normali min. 840,00 – 1.150,00 max.) si ritiene congruo un prezzo di 1000,00 euro/mq. la cifra posta a base d'asta si arrotonda per difetto in base alle considerazioni su fatte, e pertanto diventa 12.000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Pisa (PI) - via DipRatale 42/A, piano s	12,48 mq	1.000,00 €/mq	€ 12.480,00	100,00%	€ 12.000,00
				Valore di stima:	€ 12.000,00

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 16/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giraldi Chiara



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via Di Pratale 42/A, piano 1
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di maggior fabbricato condominiale di vecchia costruzione, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, ripostiglio, bagno, due camere e ampia terrazza posta sul lato sud (sopra il garage).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 234, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Articolo 1.2.2.3 - Assetti urbani recenti non suscettibili di incrementi del carico insediativo (Q3b) e suscettibili di nuova edificazione (Q3d) 1) Interventi Nel rispetto e in conformità, se non diversamente indicato, a quanto stabilito dal presente testo normativo e in particolare dalle disposizioni dell'art. 04 "Norme e prescrizioni di riferimento generali" e dell'art. 05 "Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico" ed a condizione che non si incrementi il numero delle unità immobiliari all'interno delle fasce A e B individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale sono ammessi gli interventi di seguito elencati: ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni: incremento della superficie lorda utile limitatamente: - chiusura balconi e logge e terrazze: art. 04.5 lettera a); - recupero abitabile dei sottotetti: art. 04.5 lett. b e c; - in alternativa ai casi precedenti gli edifici residenziali non storici fino a due piani abitabili fuori terra, possono essere ampliati ai sensi del comma 04.5 lettera d punto 2. sostituzione edilizia di cui all'art. 04.7 sostituzione edilizia con progetto di riqualificazione di cui all'art. 04.8; nuova edificazione ambiti Q3b è ammessa, con esclusione degli ambiti compresi nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale, sui lotti liberi posti sul fronte strada pubblica o direttamente accessibili e in modo esclusivo da essa, interventi di nuova edificazione con destinazione d'uso residenziale alle seguenti condizioni: - che ricadono nel sistema residenziale del Piano Strutturale; - alle stesse condizioni stabilite dall'art. 04.6 fatto salvo quanto di seguito riportato; - $I_{fs} = 0,5$ (0,30 per UTOE 39 Tirrenia) mq/mq e comunque con il limite massimo di superficie utile lorda (Sul) non superiore a mq. 150; - $R_c = 0,35$ (0,30 per UTOE 39 Tirrenia) - altezza massima ml. 7,50; - per quanto non indicato per la UTOE 39 Tirrenia si rimanda alle specifiche norme dei lotti edificabili degli ambiti Q3e stabiliti per questa UTOE. La presente norma non ricomprende i casi di sostituzione edilizia che restano regolamentati dalle specifiche norme del presente articolo per questo tipo di interventi. nuova edificazione ambiti Q3d art. 04.6 limitatamente ai soli ambiti Q3d di cui all'art. 04.6 con esclusione degli ambiti compresi nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale. La presente norma non ricomprende i casi di sostituzione edilizia che restano regolamentati dalle specifiche norme del presente articolo per questo tipo di interventi. - UTOE 39 Tirrenia alle condizioni e parametri dei lotti edificabili degli ambiti Q3e stabiliti per questa UTOE. superfici non residenziali o accessorie: - come da art. 04.11 nel rispetto dei parametri generali art. 04.3 legati con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto all'unità residenziale di riferimento.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pisa (PI) - via Di Pratale 42/A, piano s
Locale ad uso autorimessa posto al piano seminterrato nel lato sud-est del fabbricato per chi guarda la facciata sud ed esattamente il 1° per chi conta da sinistra a destra. Si trova esattamente sotto la terrazza dell'appartamento lotto 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 234, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 31/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pisa (PI) - via Di Pratale 42/A, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 234, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	71,91 mq
Stato conservativo:	Mediocre		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di maggior fabbricato condominiale di vecchia costruzione, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, ripostiglio, bagno, due camere e ampia terrazza posta sul lato sud (sopra il garage).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pisa (PI) - via DipRatale 42/A, piano s		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 234, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	12,48 mq
Stato conservativo:	Mediocre		
Descrizione:	Locale ad uso autorimessa posto al piano seminterrato nel lato sud-est del fabbricato per chi guarda la facciata sud ed esattamente il 1à per chi conta da sinistra a destra. Si trova esattamente sotto la terrazza dell'appartamento lotto 1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DI PRATALE 42/A, PIANO 1

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISA il 26/03/2025

Reg. gen. 5789 - Reg. part. 4085

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - VIA DIPRATALE 42/A, PIANO S

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISA il 26/03/2025

Reg. gen. 5789 - Reg. part. 4085

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

Contro **** Omissis ****



CHIARA GIRALDI
ARCHITETTO

TRIBUNALE DI PISA

(RF. 31/25)

Esecuzione immobiliare:

L'Arch. Chiara Giraldi, consulente tecnico d'ufficio,
all'Ill.mo Giudice delle E. I. Dott. Marco Zinna

Con la presente sono a precisare che nella ristrutturazione del 2001 (P.E. 76/2001), gli impianti elettrico e termico e idrosanitario (solo bagno) sono stati revisionati ed oggetto di intervento secondo le seguenti normative:

- Revisione generale dell'impianto elettrico secondo quanto disposto dalla L. 46/90
- Ristrutturazione dell'impianto termico secondo quanto disposto dalla L. 10/91.

Nella copia del fascicolo fornita dal Comune di Pisa via mail, non vi sono le certificazioni degli impianti, né sono state fornite dall'esecutato. Pertanto non è verificabile la corretta esecuzione delle lavorazioni sugli stessi e sono da ritenere non del tutto conformi.

Pisa, 25 settembre 2026

In fede

Dott. Arch. Chiara Giraldi



CHIARA GIRALDI
ARCHITETTO

TRIBUNALE DI PISA

(RF. 31/25)

Esecuzione immobiliare:

L'Arch. Chiara Giraldi, consulente tecnico d'ufficio,
all'Ill.mo Giudice delle E. I. Dott. Marco Zinna

Con la presente sono a precisare inoltre che l'immobile risulta essere privo di APE (Attestazione Prestazione Energetica).

Pisa, 29 settembre 2026

In fede

Dott. Arch. Chiara Giraldi

