

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grassulini Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 65/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.5.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.9.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.5.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.9.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.5.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.9.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.5.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.9.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.5.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.9.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.5.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.9.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.5.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.9.....	9
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.5.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.9.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.5.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.9.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.5.....	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.9.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.5.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.9.....	11
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.5.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.9.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.5.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.9.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.5.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.9.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.5.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.9.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.5.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.9.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.5.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.9.....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 65/2025 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 153.000,00	25



All'udienza del 03/07/2025, il sottoscritto Arch. Grassulini Giacomo, con studio in Via Michelangelo, 7 - 56038 - Ponsacco (PI), email giacomo.grassulini@awn.it, PEC giacomo.grassulini@archiworldpec.it, Tel. 0587 731511, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.9

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.5

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione posto al piano primo (secondo fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di Pisa, via Ranieri Sardo n.5 (cfr. All. 3 e All. 9 foto 1).

Il fabbricato condominiale è disposto su due piani fuori terra ed è formato da 5 unità immobiliari: quattro abitazioni, compresa quella in oggetto, disposte due a piano terra, due a piano primo ed un locale di deposito a piano terreno (cfr. All. 4).

L'ingresso al bene avviene dal portone al civico 5 di via Ranieri Sardo, salendo il vano scala e ballatoio a comune con l'appartamento identificato al Catasto Fabbricati dal subalterno 20 (cfr. All. 4 e All. 9 foto 3 e 4); più precisamente la porta di accesso all'unità immobiliare si trova in fondo sulla destra per chi giunge dal pianerottolo del piano primo.

Al suo interno l'unità immobiliare è composta da ingresso-corridoio, soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale e bagno (cfr. All. 5/A e All.9 foto 5, 6, 7 e 8).

La superficie lorda dell'abitazione è di mq.60,60, quella netta misura mq.50,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.9

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un locale autorimessa posto al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale.

Il bene ha un accesso carrabile da via Ranieri Sardo n.9 (attraverso il resede, bene comune non censibile, identificato al Catasto Fabbricati nel Foglio 36, particella 103 subalterno 14, del quale il "Bene 1" ha la comunione) ed un altro pedonale dal civico 3 della medesima via Ranieri Sardo, attraversando il fabbricato (cfr. All. 3 e All. 9 foto 2).

Il fabbricato condominiale è attiguo all'edificio dove si trova il "Bene 1" ed è formato da 8 unità immobiliari: sei abitazioni e due autorimesse compresa quella in oggetto.



L'autorimessa, costituita da un unico locale, è situata all'interno del fabbricato condominiale, alla quale si accede dalla seconda porta partendo da est per chi giunge sul resede di accesso (cfr. All.5/B e All.9 foto 9 e 10).

La superficie lorda dell'abitazione è di mq.13,10, quella netta misura mq.12,20.

ASTE GIUDIZIARIE LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.5

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.9

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.5

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.9

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.5

L'unità immobiliare confina a nord condominio via Ranieri Sardo n.3 (particella 195), ad est con proprietà **** Omissis ****, a sud con affaccio su resede a comune (particella 103 sub.14 (cfr. All.4) e ad ovest con affaccio su via Ranieri Sardo, salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.9

L'unità immobiliare confina con la proprietà di **** Omissis ****, quella di **** Omissis ****, il cortile a comune della particella 195 stessa, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	60,60 mq	1,00	60,60 mq	3,30 m	P 1°
Totale superficie convenzionale:				60,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,60 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,20 mq	13,10 mq	0,6	7,86 mq	2,05 m	T
Totale superficie convenzionale:				7,86 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	7,86 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/1967 al 18/01/1978	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 103, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 0,80 Piano T-1
Dal 18/01/1978 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 103, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 0,80 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 103, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 923,17 Piano T-1
Dal 01/01/1994 al 22/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 103, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 604,25 Piano T-1
Dal 22/07/1999 al 21/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 103, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 604,25 Piano T-1
Dal 21/10/2014 al 24/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 103, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 604,25 Piano T-1
Dal 24/10/2014 al 09/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 103, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 604,25 Piano T-1
Dal 09/01/2020 al 20/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 103, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 650,74

		Piano T-1
Dal 20/01/2020 al 28/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 103, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 59 mq Rendita € 278,89 Piano 1
Dal 28/02/2020 al 24/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 103, Sub. 19, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 59 mq Rendita € 278,89 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi (cfr. All.2/A-B e All.5/A).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/1967 al 18/01/1978	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 137, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 11 Rendita € 0,08 Piano S1
Dal 18/01/1978 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 137, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 11 Rendita € 0,08 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 137, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 11 Rendita € 83,51 Piano S1
Dal 01/01/1994 al 22/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 137, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 11 Rendita € 61,36 Piano S1
Dal 22/07/1999 al 24/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 137, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 11 Rendita € 61,36 Piano S1
Dal 24/10/2014 al 28/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 137, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 11

		Rendita € 61,36 Piano S1
Dal 28/02/2020 al 24/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 137, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 11 Superficie catastale 12 mq Rendita € 61,36 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi (cfr. All.2/C e All.5/B).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	103	19	1	A2	1	3	59 mq	278,89 €	1	

Corrispondenza catastale

Il titolare catastale corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi (cfr. All.2/A-B e All.5/A).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.9

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	195	16	1	C6	4	11	12 mq	61,36 €	T	

Il titolare catastale corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi (cfr. All.2/C e All.5/B).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.5

Nel corso del sopralluogo è stato constatato il buono stato di conservazione dell'unità immobiliare, del vano scala e delle parti esterne dell'edificio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.9

Nel corso del sopralluogo è stato constatato il buono stato di conservazione dell'unità immobiliare.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.5

Il bene è parte di un più ampio edificio formato da unità immobiliari aventi diversa proprietà per il quale non è stato costituito il condominio.

L'unità immobiliare in oggetto condivide, per la proporzionale quota ad essa spettante, sulle parti del fabbricato comuni per legge titolo o destinazione, in particolare sono compresi i proporzionali diritti sui seguenti beni (cfr. All.4):

- il resede condominiale rappresentato al foglio 36, particella 103, sub.14, bene comune non censibile ai subalterni 10, 19, 20, 21, 22 e 23;
- l'ingresso, vano scala e ballatoio rappresentati al foglio 36, particella 103, sub.21, bene comune non censibile ai subalterni 19 e 20.

Deve essere precisato che l'impianto termico dell'unità immobiliare in oggetto è costituito da una caldaia alimentata a gas in comunione con la proprietà dell'unità abitativa adiacente, identificata al catasto fabbricati dal subalterno 20 della particella 103. La caldaia è dotata di un contatore per ciascuna unità ed è collocata nella unità identificata con il subalterno 20.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.9

Il bene è parte di un più ampio edificio formato da unità immobiliari a destinazione residenziale aventi diversa proprietà, per il quale non è stato costituito il condominio.

L'unità immobiliare oggetto di ipoteca condivide, per la quota ad essa spettante, tutti gli enti e strutture del fabbricato di uso comune o comunque in condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.5

Dal certificato ipotecario (cfr. All. 1) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato.

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto degli esecutati sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.9

Dal certificato ipotecario (cfr. All. 1) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato.

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto degli esecutati sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.5

- Struttura portante

Il fabbricato ha la struttura in muratura con solai in latero-cemento. La copertura dell'edificio è a tetto con manto in tegole di laterizio.

L'appartamento si sviluppa a piano primo con l'altezza di vano pari a ml. 3,30.

- Finiture e impianti

Il fabbricato esternamente e l'appartamento all'interno sono finiti ad intonaco tinteggiato.

All'interno dell'alloggio i pavimenti, i rivestimenti del bagno e della cucina e soggiorno sono in ceramica, così come nella camera.

La porta di ingresso dell'appartamento è in telaio rivestito in legno, mentre le finestre sono in materiale plastico con doppio vetro, dotate di persiane metalliche.

Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, mentre l'impianto termico è costituito da caldaia alimentata a gas, in comunione con l'unità abitativa adiacente identificata al catasto fabbricati dal subalterno 2 della particella 103, ed elementi radianti di tipo verticale.

L'impianto idrico nel bagno è dotato di apparecchi igienico-sanitari standard.

- Stato di manutenzione

Nel corso del sopralluogo è stato constatato il buono stato di conservazione dell'unità immobiliare, del vano scala e delle parti esterne dell'edificio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.9

- Struttura portante

Il fabbricato ha la struttura in muratura con solai in latero-cemento. La copertura dell'edificio è a padiglione con manto in tegole di laterizio.

L'autorimessa ha l'altezza di vano pari a ml. 2,07.

- Finiture e impianti

Il fabbricato esternamente e l'autorimessa sono finiti ad intonaco tinteggiato.

Il pavimento del locale è costituito da cemento liscio.
 La serranda di ingresso è metallica e scorrevole lateralmente, all'interno del vano.
 L'impianto elettrico è realizzato con canalette esterne.
 - Stato di manutenzione
 Nel corso del sopralluogo è stato constatato il buono stato di conservazione dell'unità immobiliare.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.5

L'immobile risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Dall'interrogazione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate risulta che il bene non è oggetto di Contratti di Locazione (cfr. All. 10).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.9

L'immobile risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Dall'interrogazione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate risulta che il bene non è oggetto di Contratti di Locazione (cfr. All. 10).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/1978 al 24/10/2014	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione in morte di Germano di Ciolo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/01/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa	26/09/1978	9801	7485
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pisa		62	517		

Dal 22/07/1999 al 24/10/2014	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione in morte di Fontani Miranda			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/07/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa	16/07/2002	13984	9404
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pisa	13/01/2000	30	720		
Dal 24/10/2014 al 28/02/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Romoli notaio in San giuliano	24/10/2014	39575	10107
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa	31/10/2014	15671	11394
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/10/2014 al 24/10/2014	**** Omissis ****	Accettazione tacita di di eredità in morte di Fontani Miranda nata a Pisa il 17.6.1908 e deceduta a il 22.7.1999			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa	31/10/2014	15670	11393
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2020 al 24/07/2025	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Corrias Bianca Notaio	28/02/2020	39848	20627

	in Livorno		
Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.
	05/03/2020	4113	2737
Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°
			Vol. N°

Confronta Allegato n.1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/1978 al 24/10/2014	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione in morte di Germano di Ciolo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/01/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		26/09/1978	9801	7485	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Pisa	62	517		
Dal 22/07/1999 al 24/10/2014	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione in morte di Fontani Miranda			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/07/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		16/07/2002	13984	9404	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del registro di Pisa	13/01/2000	30	720	

Dal 24/10/2014 al 28/02/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Romoli notaio in San giuliano	24/10/2014	39575	10107
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa	31/10/2014	15671	11394
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/10/2014 al 24/10/2014	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità in morte di Fontani Miranda nata a Pisa il 17.6.1908 e deceduta a il 22.7.1999			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa	31/10/2014	15670	11393
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2020 al 24/07/2025	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Corrias Bianca Notaio in Livorno	28/02/2020	39848	20627
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa	05/03/2020	4113	2737
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Confronta Allegato n.1



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pisa aggiornate al 22/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Agenzia del Territorio di Pisa il 05/03/2020
Reg. gen. 4114 - Reg. part. 635
Quota: 1/1
Importo: € 366.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 183.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pisa il 22/04/2025
Reg. gen. 8138 - Reg. part. 5724
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Confronta Allegato n.1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pisa aggiornate al 22/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Agenzia del Territorio di Pisa il 05/03/2020
Reg. gen. 4114 - Reg. part. 635
Quota: 1/1
Importo: € 366.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 183.000,00

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pisa il 22/04/2025

Reg. gen. 8138 - Reg. part. 5724

Quota: 1/1

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

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

Confronta Allegato n.1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.5

Il bene nel Regolamento Edilizio vigente ricade nell'U.T.O.E. N.14 ed è compreso in area destinazione d'uso residenziale, classificata negli "Ambiti prevalentemente residenziali della qualificazione", in particolare come "Assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari", regolati dall'Art.1.2.2.2. delle Norme Tecniche di Attuazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.9

Il bene nel Regolamento Edilizio vigente ricade nell'U.T.O.E. N.14 ed è compreso in area destinazione d'uso residenziale, classificata negli "Ambiti prevalentemente residenziali della qualificazione", in particolare come "Assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari", regolati dall'Art.1.2.2.2. delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.5

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 non risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Pisa, per l'immobile risultano agli atti i seguenti documenti:

(A) - LICENZA DI COSTRUZIONE N.198 rilasciata dal Comune di Pisa il 13.11.1954 e rinnovata in data 25.8.1955, prot.11852/2266;

(B) - ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ IN SANATORIA N.185 DEL 10.7.2014, per opere interne e modifiche prospettiche realizzate in assenza del prescritto titolo abilitativo;

(C) - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ Pratica Edilizia n.3308, depositata al Comune di Pisa in data 9.10.2014 per opere di ristrutturazione edilizia da **** Omissis **** (cfr. All.6/A);



(D) - COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E VARIANTE FINALE, depositata al Comune di Pisa il 22.6.2015 prot.1953 da **** Omissis **** (cfr. All.6/B):

(E) - CILA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA depositata al Comune di Pisa in data 17.1.2020 prot.5926/2020 da **** Omissis ****, per il frazionamento delle unità immobiliari individuate al Catasto Fabbricati nel Foglio 36, Part. 103 dai subalterni 19 e 20 (cfr. All. 6/C).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica, impianto di riscaldamento completo dei radiatori negli ambienti, alimentati da caldaia, entrambi gli impianti sono forniti della Dichiarazione di Conformità dell'impianto a Regola d'Arte (cfr. All. 6/B).

L'unità immobiliare è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.i. depositato al Sistema Informativo Efficienza Energetica Regione Toscana (SIERT) in data 27.1.2020 con ID:0000117638 dal quale rista essere in Classe "F" (cfr. All. 6/D).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.9

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 non risulta agibile.

Il fabbricato in cui ricade il bene è stato costruito in data antecedente al 1.9.1967.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.5

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il bene oggetto della procedura esecutiva è compreso in un più ampio edificio formato da 4 unità immobiliari abitative ed un locale di deposito. Per il fabbricato non è stata costituito il condominio e non è prevista alcuna

spesa annuale, inoltre è stato riferito che non son in programma spese straordinarie.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - VIA RANIERI SARDO N.9

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il bene oggetto della procedura esecutiva è compreso in un edificio condominiale adiacente al fabbricato in cui ricade il "Bene 1".

L'edificio è formato da 6 unità immobiliari abitative e 2 autorimesse compresa quella in oggetto. Per il fabbricato non è costituito il condominio. Dall'esecutato è stato riferito che è prevista una spesa annua di circa 200 € per la manutenzione ordinaria del passo in comune di l'accesso all'autorimessa e che non sono in programma spese straordinarie.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.5**

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione posto al piano primo (secondo fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di Pisa, via Ranieri Sardo n.5 (cfr. All. 3 e All. 9 foto 1). Il fabbricato condominiale è disposto su due piani fuori terra ed è formato da 5 unità immobiliari: quattro abitazioni, compresa quella in oggetto, disposte due a piano terra, due a piano primo ed un locale di deposito a piano terreno (cfr. All. 4). L'ingresso al bene avviene dal portone al civico 5 di via Ranieri Sardo, salendo il vano scala e ballatoio a comune con l'appartamento identificato al Catasto Fabbricati dal subalterno 20 (cfr. All. 4 e All. 9 foto 3 e 4); più precisamente la porta di accesso all'unità immobiliare si trova in fondo sulla destra per chi giunge dal pianerottolo del piano primo. Al suo interno l'unità immobiliare è composta da ingresso-corridoio, soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale e bagno (cfr. All. 5/A e All.9 foto 5, 6, 7 e 8). La superficie lorda dell'abitazione è di mq.60,60, quella netta misura mq.50,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 103, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 142.410,00

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 2° semestre 2024), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2023, dal Borsinoimmobiliare.it (settembre 2025) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2024 2° SEMESTRE

Comune: Pisa

Zona: Periferica / P.TA A MARE, S. GIUSTO, S. MARCO, P.TA FIORENTINA, S. ERMETE, STAZIONE

Residenziale, Abitazioni civili: 1350,00 – 2000,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2023

Comune: Pisa
Zona: PORTA A MARE, PORTA FIORENTINA
Abitazioni in edifici ristrutturati: 2100,00 - 2650,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: Pisa
Zona: P.TA A MARE, S. GIUSTO, S. MARCO, P.TA FIORENTINA, S. ERMETE, STAZIONE
Abitazioni in stabili di fascia media:
Valore Minimo 1200,00 €/mq
Valore Medio 1564,00 €/mq
Valore Massimo 1927,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 2.350,00 (Vu/mq).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.9

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un locale autorimessa posto al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale. Il bene ha un accesso carrabile da via Ranieri Sardo n.9 (attraverso il resede, bene comune non censibile, identificato al Catasto Fabbricati nel Foglio 36, particella 103 subalterno 14, del quale il "Bene 1" ha la comunione) ed un altro pedonale dal civico 3 della medesima via Ranieri Sardo, attraversando il fabbricato (cfr. All. 3 e All. 9 foto 2). Il fabbricato condominiale è attiguo all'edificio dove si trova il "Bene 1" ed è formato da 8 unità immobiliari: sei abitazioni e due autorimesse compresa quella in oggetto. L'autorimessa, costituita da un unico locale, è situata all'interno del fabbricato condominiale, alla quale si accede dalla seconda porta partendo da est per chi giunge sul resede di accesso (cfr. All.5/B e All.9 foto 9 e 10). La superficie lorda dell'abitazione è di mq.13,10, quella netta misura mq.12,20.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 195, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 18.471,00

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 2° semestre 2024), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2023, dal Borsinoimmobiliare.it (settembre 2025) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2024 2° SEMESTRE

Comune: Pisa
Zona: Periferica / P.TA A MARE, S. GIUSTO, S. MARCO, P.TA FIORENTINA, S. ERMETE, STAZIONE
Residenziale, Abitazioni civili: 1350,00 - 2000,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2023

Comune: Pisa
Zona: PORTA A MARE, PORTA FIORENTINA
Abitazioni in edifici ristrutturati: 2100,00 - 2650,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: Pisa
Zona: P.TA A MARE, S. GIUSTO, S. MARCO, P.TA FIORENTINA, S. ERMETE, STAZIONE



Abitazioni in stabili di fascia media:
 Valore Minimo 1200,00 €/mq
 Valore Medio 1564,00 €/mq
 Valore Massimo 1927,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 2.350,00 (Vu/mq).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.5	60,60 mq	2.350,00 €/mq	€ 142.410,00	100,00%	€ 142.410,00
Bene N° 2 - Garage Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.9	7,86 mq	2.350,00 €/mq	€ 18.471,00	100,00%	€ 18.471,00
				Valore di stima:	€ 160.881,00

Valore di stima: € 160.881,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Applicazione della detrazione per l'assenza di garanzia e delle particolari modalità di alienazione	5,00	%

Valore finale di stima: € 153.000,00

Il valore finale di stima del bene oggetto di esecuzione, qualora fosse ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E., potrebbe essere arrotondato ad € 153.000,00 (Euro centocinquantatremila) per adottarlo come base d'asta.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Risposte alle richieste del mandato non contemplate negli argomenti precedenti:

- A) La comunicazione dell'incarico ricevuto, nonché la data di inizio delle operazioni peritali, che era stata fissata per il giorno 20.8.2025 alle ore 15,30 con il sopralluogo presso il bene sottoposto ad esecuzione (cfr. All. 11), è stata inviata a mezzo posta il giorno 11.8.2025, rispettivamente:
- alla parte esecutata **** Omissis ****, a mezzo raccomandata A.R. **** Omissis **** (cfr. All. 12);
 - al legale del procedente, **** Omissis ****, a mezzo PEC## (cfr. All. 11);



B) Il giorno 18.8.2025, è giunta una mail con la quale veniva richiesto il differimento del sopralluogo alla data del 27.8.2025, giorno in cui è avvenuto (cfr. All. 7/A e 7/B).

C) Il bene pignorato non è oggetto di altri provvedimenti giudiziari;

D) - il bene in oggetto risulta accampionato;

- non occorrono frazionamenti;
- il bene è correttamente intestato agli esecutati;
- la documentazione catastale ed ipotecaria è completa;
- del bene in oggetto sono state eseguite riprese fotografiche (cfr All. 98);
- la descrizione sintetica dei beni è redatta su scheda separata;
- la documentazione depositata in Cancelleria è costituita da copia in formato digitale PDF della perizia e dei relativi allegati;

Il C.T.U. in data 22.9.2025 ha provveduto ad inviare copia della presente relazione mediante raccomandata di posta ordinaria alla parte esecutata e di posta elettronica certificata al legale della parte procedente (cfr. All. 13 e All. 14).

La documentazione che viene depositata in Cancelleria è costituita da copia in formato digitale PDF della perizia nella versione integrale ed in quella per la privacy e dei relativi allegati.

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.

Ponsacco, li 22/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Grassulini Giacomo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione notarile;
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica Comune di Pisa: Catasto Fabbricati F.36, P.103 sub.19 (cfr. All. 2/A); Catasto Fabbricati F.36, P.103 sub.5 (cfr. All. 2/B); Catasto Fabbricati F.36, P.195 sub.16 (cfr. All. 2/C);
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Comune di Pisa F.36;
- ✓ N° 4 Altri allegati - Catasto Fabbricati: Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni;
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Comune di Pisa F.36, P.103 sub.19 (cfr. All. 5/A); F.36, P.195 sub.16 (cfr. All. 5/B);

- ✓ N° 6 Altri allegati - Segnalazione Certificata di Inizio Ittività del 9.10.2014 (cfr. All.6/A); Comunicazione Fine Lavori e Variante Finale del 22.8.2015 prot.1953 (cfr. All.6/B); CILA Interventi Edilizia Libera del 17.1.2020 prot.5926 (cfr. All.6/C), A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica (cfr. All.6/D);
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo del 27.8.2025 (cfr. All.7/A); Richiesta di differimento del sopralluogo al 27.8.2025 (cfr. All.7/B);
- ✓ N° 8 Altri allegati - Richiesta di proroga al termine di consegna della perizia estimativa;
- ✓ N° 9 Foto
- ✓ N° 10 Altri allegati - Esito dell'interrogazione all'Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione in corso;
- ✓ N° 11 Altri allegati - Comunicazione inizio Operazioni inviata ai debitori ed al legale del creditore procedente;
- ✓ N° 12 Altri allegati - Avviso di ricevimento di raccomandata A/R ai debitori e la Ricevuta di Consegna della PEC al legale del creditore Procedente;
- ✓ N° 13 Altri allegati - Comunicazione termine delle operazioni inviata alle parti;
- ✓ N° 14 Altri allegati - Ricevuta di Accettazione Raccomandata alla parte esecutata e Ricevuta di Consegna P.E.C. al legale del creditore procedente per la trasmissione della relazione peritale;

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.5

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione posto al piano primo (secondo fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di Pisa, via Ranieri Sardo n.5 (cfr. All. 3 e All. 9 foto 1). Il fabbricato condominiale è disposto su due piani fuori terra ed è formato da 5 unità immobiliari: quattro abitazioni, compresa quella in oggetto, disposte due a piano terra, due a piano primo ed un locale di deposito a piano terreno (cfr. All. 4). L'ingresso al bene avviene dal portone al civico 5 di via Ranieri Sardo, salendo il vano scala e ballatoio a comune con l'appartamento identificato al Catasto Fabbricati dal subalterno 20 (cfr. All. 4 e All. 9 foto 3 e 4); più precisamente la porta di accesso all'unità immobiliare si trova in fondo sulla destra per chi giunge dal pianerottolo del piano primo. Al suo interno l'unità immobiliare è composta da ingresso-corridoio, soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale e bagno (cfr. All. 5/A e All.9 foto 5, 6, 7 e 8). La superficie lorda dell'abitazione è di mq.60,60, quella netta misura mq.50,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 103, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il bene nel Regolamento Edilizio vigente ricade nell'U.T.O.E. N.14 ed è compreso in area destinazione d'uso residenziale, classificata negli "Ambiti prevalentemente residenziali della qualificazione", in particolare come "Assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari", regolati dall'Art.1.2.2.2. delle Norme Tecniche di Attuazione.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.9

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un locale autorimessa posto al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale. Il bene ha un accesso carrabile da via Ranieri Sardo n.9 (attraverso il resede, bene comune non censibile, identificato al Catasto Fabbricati nel Foglio 36, particella 103 subalterno 14, del quale il "Bene 1" ha la comunione) ed un altro pedonale dal civico 3 della medesima via Ranieri Sardo, attraversando il fabbricato (cfr. All. 3 e All. 9 foto 2). Il fabbricato condominiale è attiguo all'edificio dove si trova il "Bene 1" ed è formato da 8 unità immobiliari: sei abitazioni e due autorimesse compresa quella in oggetto. L'autorimessa, costituita da un unico locale, è situata all'interno del fabbricato condominiale, alla quale si accede dalla seconda porta partendo da est per chi giunge sul resede di accesso (cfr. All.5/B e All.9 foto 9 e 10). La superficie lorda dell'abitazione è di mq.13,10, quella netta misura mq.12,20.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 195, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il bene nel Regolamento Edilizio vigente ricade nell'U.T.O.E. N.14 ed è compreso in area destinazione d'uso residenziale, classificata negli "Ambiti prevalentemente residenziali della qualificazione", in particolare come "Assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari", regolati dall'Art.1.2.2.2. delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 153.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 65/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 153.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 103, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	60,60 mq
Stato conservativo:	Nel corso del sopralluogo è stato constatato il buono stato di conservazione dell'unità immobiliare, del vano scala e delle parti esterne dell'edificio.		
Descrizione:	Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione posto al piano primo (secondo fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato nel Comune di Pisa, via Ranieri Sardo n.5 (cfr. All. 3 e All. 9 foto 1). Il fabbricato condominiale è disposto su due piani fuori terra ed è formato da 5 unità immobiliari: quattro abitazioni, compresa quella in oggetto, disposte due a piano terra, due a piano primo ed un locale di deposito a piano terreno (cfr. All. 4). L'ingresso al bene avviene dal portone al civico 5 di via Ranieri Sardo, salendo il vano scala e ballatoio a comune con l'appartamento identificato al Catasto Fabbricati dal subalterno 20 (cfr. All. 4 e All. 9 foto 3 e 4); più precisamente la porta di accesso all'unità immobiliare si trova in fondo sulla destra per chi giunge dal pianerottolo del piano primo. Al suo interno l'unità immobiliare è composta da ingresso-corridoio, soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale e bagno (cfr. All. 5/A e All.9 foto 5, 6, 7 e 8). La superficie lorda dell'abitazione è di mq.60,60, quella netta misura mq.50,00.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via Ranieri Sardo n.9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 195, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	7,86 mq
Stato conservativo:	Nel corso del sopralluogo è stato constatato il buono stato di conservazione dell'unità immobiliare.		
Descrizione:	Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un locale autorimessa posto al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale. Il bene ha un accesso carrabile da via Ranieri Sardo n.9 (attraverso il resede, bene comune non censibile, identificato al Catasto Fabbricati nel Foglio 36, particella 103 subalterno 14, del quale il "Bene 1" ha la comunione) ed un altro pedonale dal civico 3 della medesima via Ranieri Sardo, attraversando il fabbricato (cfr. All. 3 e All. 9 foto 2). Il fabbricato condominiale è attiguo all'edificio dove si trova il "Bene 1" ed è formato da 8 unità immobiliari: sei abitazioni e due autorimesse compresa quella in oggetto. L'autorimessa, costituita da un unico locale, è situata all'interno del fabbricato condominiale, alla quale si accede dalla seconda porta partendo da est per chi giunge sul resede di accesso (cfr. All.5/B e All.9 foto 9 e 10). La superficie lorda dell'abitazione è di mq.13,10, quella netta misura mq.12,20.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Stato di occupazione: L'immobile risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari.

