

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 9

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Agata Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 76/2025 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) - Lungarno Galileo Galilei 2, piano t.....	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pisa (PI) - Lungarno Galileo Galilei 2, piano -1.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 e 2 – Appartamento e CANTINA ubicato a Pisa (PI) - Lungarno Galileo Galilei 2, piano t e -1 ..	5
Titolarità	5
Bene N° 1 e 2 – Appartamento e cantina ubicato a Pisa (PI) - Lungarno Galileo Galilei 2, piano t e -1	5
Confini	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Lungarno Galileo Galilei 2, piano t.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pisa (PI) - Lungarno Galileo Galilei 2, piano -1.....	5
Consistenza	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Lungarno Galileo Galilei 2, piano t.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pisa (PI) - Lungarno Galileo Galilei 2, piano -1.....	6
Dati Catastali.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Lungarno Galileo Galilei 2, piano t.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pisa (PI) - Lungarno Galileo Galilei 2, piano -1.....	6
Patti	7
Bene N° 1 e 2 – Appartamento e cantina ubicato a Pisa (PI) - Lungarno Galileo Galilei 2, piano t e -1	7
Stato conservativo	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Lungarno Galileo Galilei 2, piano t.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pisa (PI) - Lungarno Galileo Galilei 2, piano -1.....	7
Parti Comuni	7
Bene N° 1 e 2 – Appartamento e cantina ubicato a Pisa (PI) - Lungarno Galileo Galilei 2, piano t e -1	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Bene N° 1 e 2 – Appartamento e cantina ubicato a Pisa (PI) - Lungarno Galileo Galilei 2, piano t e -1	7
Stato di occupazione.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Lungarno Galileo Galilei 2, piano t.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pisa (PI) - Lungarno Galileo Galilei 2, piano -1.....	8
Provenienze Ventennali	8

Bene N° 1 e 2 – Appartamento e cantina ubicato a Pisa (PI) - Lungarno Galileo Galilei 2, piano t e -1	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Bene N° 1 e 2 – Appartamento e cantina ubicato a Pisa (PI) - Lungarno Galileo Galilei 2, piano t e-1	9
Normativa urbanistica.....	9
Bene N° 1 e 2 – Appartamento e cantina ubicato a Pisa (PI) - Lungarno Galileo Galilei 2, piano t e -1	9
Regolarità edilizia.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Lungarno Galileo Galilei 2, piano t.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Pisa (PI) - Lungarno Galileo Galilei 2, piano -1.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Bene N° 1 e 2 – Appartamento e cantina ubicato a Pisa (PI) - Lungarno Galileo Galilei 2, piano t e -1	11
Stima / Formazione lotti.....	11

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 14/08/2025, il sottoscritto Ing. D'Agata Raffaella, con studio in Via Mariscoglio, 24 - 56124 - Pisa (PI), email raffaella@studioingegneriadagata.it, PEC raffaella.dagata@ingpec.eu, Fax 050 573308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/05/2025 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) - Lungarno Galileo Galilei 2, piano t
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Pisa (PI) - Lungarno Galileo Galilei 2, piano -1

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - LUNGARNO GALILEO GALILEI 2, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da appartamento per civile abitazione posto al piano terra, lato sud (interno 1), facente parte di fabbricato di maggior consistenza, con accesso dalla seconda porta a sinistra entrando nell'androne condominiale dal Lungarno Galileo Galilei.

L'appartamento risulta composto da soggiorno, sala da pranzo con angolo cottura, disimpegno, una camera matrimoniale, una camera doppia, un w.c. di servizio ed un bagno entrambi non finestrati.

È inoltre annessa, quale pertinenza in proprietà esclusiva, una cantina uso ripostiglio posta al piano sottostrada del medesimo fabbricato, identificato come bene n. 2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PISA (PI) - LUNGARNO GALILEO GALILEI 2, PIANO -1

Trattasi di cantina ad uso ripostiglio, quale pertinenza in proprietà esclusiva all'appartamento principale (bene 1) situata al piano sottostrada dello stesso fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/01/2026.

Custode delle chiavi: I.v.g. Pisa

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Lungarno Galileo Galilei 2, piano t
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Pisa (PI) - Lungarno Galileo Galilei 2, piano -1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 E 2 – APPARTAMENTO E CANTINA UBICATO A PISA (PI) - LUNGARNO GALILEO GALILEI 2, PIANO T E -1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 E 2 – APPARTAMENTO E CANTINA UBICATO A PISA (PI) - LUNGARNO GALILEO GALILEI 2, PIANO T E -1

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

- **** **Omissis** ****
- **** **Omissis** ****

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - LUNGARNO GALILEO GALILEI 2, PIANO T

L'immobile confina a nord con proprietà ****Omissis****, a sud con la corte condominiale e ad ovest con il vano scala condominiale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PISA (PI) - LUNGARNO GALILEO GALILEI 2, PIANO -1

L'immobile confina a nord ed a est con la corte condominiale e a sud con proprietà ****Omissis**** salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - LUNGARNO GALILEO GALILEI 2, PIANO T

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	81,90 mq	94,50 mq	1	94,50 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				94,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PISA (PI) - LUNGARNO GALILEO GALILEI 2, PIANO -1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	5,80 mq	6,50 mq	0,20	1,30 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - LUNGARNO GALILEO GALILEI 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	125	373	9		A2	3	5 vani	104 mq	843,12 €	t	

Corrispondenza catastale

Non sussiste conformità catastale in quanto la distribuzione interna dell'appartamento risulta difforme rispetto alla planimetria catastale depositata.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PISA (PI) - LUNGARNO GALILEO GALILEI 2, PIANO -1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

125	373	25		C2	3	6 mq	8 mq	24,17 €	-1	
-----	-----	----	--	----	---	------	------	---------	----	--

Corrispondenza catastale

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

PATTI

BENE N° 1 E 2 – APPARTAMENTO E CANTINA UBICATO A PISA (PI) - LUNGARNO GALILEO GALILEI 2, PIANO T E -1

Il fabbricato di cui i beni in oggetto fanno parte, riveste notevole interesse storico-artistico ed è soggetto al vincolo imposto ai sensi della legge 1 ° giugno 1939 n ° 1089 con Provvedimento Ministeriale del 6 novembre 1947.

L'immobile, in quanto sottoposto a vincolo storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, è assoggettato alla condizione sospensiva connessa all'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte dell'Amministrazione competente.

Il termine per l'esercizio della prelazione è pari a 60 giorni dalla notifica dell'atto di alienazione; decorso inutilmente tale termine, è possibile procedere al trasferimento del possesso in favore dell'acquirente.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - LUNGARNO GALILEO GALILEI 2, PIANO T

L'appartamento è in buono stato di conservazione come tutto l'edificio e le parti condominiali di esso

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PISA (PI) - LUNGARNO GALILEO GALILEI 2, PIANO -1

La cantina è in buono stato di conservazione come tutto l'edificio e le parti condominiali di esso

PARTI COMUNI

BENE N° 1 E 2 – APPARTAMENTO E CANTINA UBICATO A PISA (PI) - LUNGARNO GALILEO GALILEI 2, PIANO T E -1

Nella proprietà vi è la quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato quali il terreno scoperto (giardino), l'ingresso, la scala, l'ascensore, l'autoclave e la sala macchina il tutto identificato con il foglio 125, part. 373 sub 4.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 E 2 – APPARTAMENTO E CANTINA UBICATO A PISA (PI) - LUNGARNO GALILEO GALILEI 2, PIANO T E -1

Sono presenti le servitù nascenti dallo stato dei luoghi, dei vincoli derivanti da regolamenti o piani comunali e locali in genere, del vincolo di interesse storico-artistico. Sono inoltre presenti:

- la legge 29/06/1939 n. 1497, D.M. 10/11/1957 zone verdi entro le mura urbane, trascritto a Pisa in data 6/10/1966 al vol. 2186 n.5703

- la legge 29/06/1939 n. 1497, D.M. 19/05/1964 rispetto delle mura
- la legge 29/06/1939 n. 1497, D.M. 12/11/1962 notevole interesse pubblico Lungarni Pisani.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - LUNGARNO GALILEO GALILEI 2, PIANO T

L'immobile risulta occupato dalla debitrice ****Omissis**** unitamente ai due figli minorenni, nati dalla relazione con il secondo debitore.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PISA (PI) - LUNGARNO GALILEO GALILEI 2, PIANO -1

Il locale cantina risulta occupato da beni mobili riconducibili agli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 E 2 - APPARTAMENTO E CANTINA UBICATO A PISA (PI) - LUNGARNO GALILEO GALILEI 2, PIANO T E -1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/2004 al 12/05/2020	****Omissis****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FORZIATI PIACENTINO	04/10/2004	14834	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO TERRITORIO DI PISA	07/10/2004	12164	19810
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PISA	06/10/2004	452	
Dal 12/05/2020	****Omissis****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ACCIAIOLI FRANCESCA	12/05/2020	3231	2433
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO TERRITORIO DI PISA	15/05/2020	4491	6739
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

All'atto di compravendita del 12/05/2020 si segnala il successivo atto di constatazione di avveramento di condizione sospensiva del 21/07/2020 avvenuto dal notaio acciaioli rep 3303 raccolta 2474.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 E 2 – APPARTAMENTO E CANTINA UBICATO A PISA (PI) - LUNGARNO GALILEO GALILEI 2, PIANO T E -1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 21/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 27/07/2020
Reg. gen. 11747 - Reg. part. 1941
Quota: 1/1
Importo: € 332.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 166.000,00
Rogante: Notaio ****Omissis****
Data: 21/02/2020
N° repertorio: 3304
N° raccolta: 4275

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 20/05/2025
Reg. gen. 10135 - Reg. part. 7151
Quota: 1/1
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 E 2 – APPARTAMENTO E CANTINA UBICATO A PISA (PI) - LUNGARNO GALILEO GALILEI 2, PIANO T E -1

L'immobile è vincolato al parere della Sovrintendenza (Titolo I, capo I, parte II del d.lgs. nr. 42/2004) con D.M. 06/11/1947, trascritto a Pisa il 02/03/1948 vol.528 nr.951 part.

Nel regolamento urbanistico del centro Storico l'immobile è qualificato con destinazione residenziale e fa parte del 1° elenco degli edifici notificati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - LUNGARNO GALILEO GALILEI 2, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il 6 marzo 1995 è stata rilasciata l'autorizzazione alla manutenzione straordinaria del complesso immobiliare; in data 29/02/1996 Concessione Edilizia nr.47 e in data 02/03/1996 è stata rilasciata dal Comune di Pisa, Concessione Edilizia nr.51; in data 15/10/1997 è stata rilasciata dal Comune di Pisa, autorizzazione in variante nr.521/97.

In data 30/12/1997, è stata rilasciata dal Comune di Pisa, la Concessione Edilizia nr.310.

L'immobile in oggetto è stato dichiarato abitabile in data 27/11/1998 con autorizzazione nr.87/98, prot. gen. 14252/98 e art.10097/98.

Infine è presente una cila prot. 61145 del 2019

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.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto dell'ultima autorizzazione. Vi sono alcune difformità riguardanti la suddivisione degli spazi interni.

Tali difformità, come indicato nell'ex art. 209 L.R.Toscana n. 65/2014 e ss.mm.ii sono sanabili con un accertamento tecnico di conformità che necessita prima di un nulla osta da parte della soprintendenza. Si ipotizza che sia necessaria una spesa indicativa di 4.000€.

Per quanto riguarda le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico-sanitario, le stesse risultano risalire all'epoca del rilascio dell'agibilità (anno 1997) e non è stato possibile verificarne la perdurante validità né l'eventuale adeguamento alla normativa vigente.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PISA (PI) - LUNGARNO GALILEO GALILEI 2, PIANO -1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il 6 marzo 1995 è stata rilasciata l'autorizzazione alla manutenzione straordinaria del complesso immobiliare; in data 29/02/1996 Concessione Edilizia nr.47 e in data 02/03/1996 è stata rilasciata dal Comune di Pisa, Concessione Edilizia nr.51; in data 15/10/1997 è stata rilasciata dal Comune di Pisa, autorizzazione in variante nr.521/97.

In data 30/12/1997, è stata rilasciata dal Comune di Pisa, la Concessione Edilizia nr.310.

L'immobile in oggetto è stato dichiarato abitabile in data 27/11/1998 con autorizzazione nr.87/98, prot. gen. 14252/98 e art.10097/98.

Infine è presente una cila prot. 61145 del 2019

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto dell'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 E 2 - APPARTAMENTO E CANTINA UBICATO A PISA (PI) - LUNGARNO GALILEO GALILEI 2, PIANO T E -1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.820,00

Ad oggi, a quanto riportato dall'amministratore di condominio, il condominio vanta un credito di euro 1.438,66

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Lungarno Galileo Galilei 2, piano t
L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da appartamento per civile abitazione posto al piano terra, lato sud (interno 1), facente parte di fabbricato di maggior consistenza, con accesso dalla seconda porta a sinistra entrando nell'androne condominiale dal Lungarno Galileo Galilei. L'appartamento risulta composto da soggiorno, sala da pranzo con angolo cottura, disimpegno, una camera matrimoniale, una camera doppia, un w.c. di servizio ed un bagno entrambi non finestrati. È inoltre annesso, quale pertinenza in proprietà esclusiva, una cantina uso ripostiglio posto al piano sottostrada del medesimo fabbricato, identificato come bene n. 2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 125, Part. 373, Sub. 9, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 283.500,00

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Pisa (PI) - Lungarno Galileo Galilei 2, piano -1
Trattasi di cantina ad uso ripostiglio, quale pertinenza in proprietà esclusiva all'appartamento principale (bene 1) situato al piano sottostrada dello stesso fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 125, Part. 373, Sub. 25, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pisa (PI) - Lungarno Galileo Galilei 2, piano t	94,50 mq	3.000,00 €/mq	€ 283.500,00	100,00%	€ 283.500,00
Bene N° 2 - Cantina Pisa (PI) - Lungarno Galileo Galilei 2, piano -1	1,30 mq	3.000,00 €/mq	€ 3.900,00	100,00%	€ 3.900,00
Valore di stima:					€ 287.400,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1.438,66	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€

Valore finale di stima: € 281.961,34 che si può arrotondare a **€ 282.000,00**

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.
Ing. D'Agata Raffaella

- ✓ ALLEGATO 1: Documentazione catastale
- ✓ ALLEGATO 2: Documentazione fotografica
- ✓ ALLEGATO 3: Contratti di acquisto degli immobili
- ✓ ALLEGATO 4: Documentazione edilizia
- ✓ ALLEGATO 5: Ape
- ✓ ALLEGATO 6: Quotazioni immobiliari
- ✓ ALLEGATO 7: Certificazione notarile
- ✓ ALLEGATO 8: Schema riassuntivo
- ✓ ALLEGATO 9: relazione in versione privacy