



# TRIBUNALE DI PISA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Manetti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2025 del R.G.E.

promossa da

**Itaca SPV srl**



contro



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarietà.....	3
Confini .....	3
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta .....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 39/2025 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 69.500,00</b> .....	12

All'udienza del 29/05/2025, il sottoscritto Ing. Manetti Francesco, con studio in Via San Francesco 18 - 56127 - Pisa (PI), email francesco.manetti@ordineingegneripisa.it, PEC francesco.manetti2@ingpec.eu, Tel. 3355722265, Fax 050 3136919, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/05/2025 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 Terricciola (PI) - via Aldo Moro 40 - frazione Selvatelle

## DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo e facente parte di un più ampio fabbricato condominiale sviluppato su tre piano fuori terra, comprendente 8 unità abitative, composto da ingresso soggiorno con angolo cottura e terrazzo sul lato nord est, disimpegno zona notte, camera matrimoniale, camera singola e bagno, oltre a box al piano terra (il primo da sinistra contando dal vano scale condominiale) e posto auto su area urbana (il primo contando dal lato sud). Si accede all'unità immobiliare per mezzo di passo a comune a tutti i subalterni (con esclusione del sub 5) posto sul lato sud - ovest, nonché per mezzo di scale e ascensore condominiale.

## 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:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'appartamento confina a sud con il sub 14 bcnc a tutte le u.i. (tranne sub 19 e 5) vano scale condominiale; a est con il sub 6 proprietà [REDACTED] e a ovest con il sub 8 proprietà [REDACTED]. A nord est e nord ovest si affaccia sul sottostante resede privato sub 19 proprietà [REDACTED].

La cantina confina a nord ovest e sud con il sub 12 bcnc a tutte le unità (tranne sub 5), a sud est con il sub 6



proprietà [REDACTED] e a nord est con il sub 3 proprietà [REDACTED].  
 Il posto auto scoperto confina a nord est con il sub 17 proprietà [REDACTED], a est e ovest con il sub 12 bcnc a tutti i sub (escluso sub 5), a sud ovest con la particella 613 proprietà [REDACTED]

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,40 mq	66,20 mq	1	66,20 mq	2,71 m	1
Balcone scoperto	8,60 mq	9,40 mq	0,25	2,35 mq	0,00 m	2
Cantina	2,70 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	2,70 m	T
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	0,2	2,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>71,71 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>71,71 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2006 al 28/09/2006	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 603, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 408,00 Piano 1
Dal 03/07/2006 al 13/11/2006	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 603, Sub. 18 Categoria F1 Superficie catastale 12 mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 28/09/2006 al 13/11/2006	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 620, Sub. 20 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 408,00 Piano 1
Dal 13/11/2006 al 23/06/2025	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 603, Sub. 18 Categoria F1 Superficie catastale 12 mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 13/11/2006 al 23/06/2025	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 603, Sub. 20 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5

	Superficie catastale 72 mq Rendita € 408,00 Piano 1
--	---

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	603	20		A2	2	5	72 mq	408 €	1	
	9	603	18		F1			12 mq	0 €	T	

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in ottimo stato.

## PARTI COMUNI

I beni comuni non censibili sono: sub 12 passo a comune, sub 13 locale tecnico, sub 14 scale a comune, sub 15 ascensore

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fanno parte i beni è composto da 8 unità immobiliari e si sviluppa su tre piani fuori terra, con giardini privati, area carrabile per parcheggio e accesso ai garage al piano terra.

Il bene in oggetto è dotato di posto auto all'interno del resede condominiale, precisamente il primo entrando dal cancello carrabile.

L'ingresso all'appartamento è accessibile dal corpo scale centrale e il condominio è dotato di ascensore interno. Le fondazioni sono realizzate con travi rovesce, mentre in corrispondenza del vano ascensore e delle scale è stata realizzata una platea in c.a. La struttura portante è in cemento armato, con pilastri e travi, solai in latero cemento, tamponamenti esterni con blocchi poroton intonacati, copertura con manto in tegole portoghesi, pluviali in rame, marciapiedi in klinker su sottostante massetto armato.

Le persiane e gli infissi sono in legno verniciato, infissi con doppi vetri; le porte interne sono in legno, il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

I pavimenti e rivestimenti sono in gres.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto a gas, impianto termico composto da caldaia singola esterna nel balcone con canna fumaria condottata sul tetto e termosifoni in alluminio. Non è stato possibile durante il sopralluogo verificare il funzionamento degli impianti e i rispettivi allacci.

Il ripostiglio al piano terra di proprietà esclusiva ha una porta in metallo. Non è stato possibile visionare l'interno durante il sopralluogo per mancanza delle chiavi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/03/2002 al 13/11/2006	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Dal 13/11/2006	[REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]	[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Livorno	[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
[REDACTED]	[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Livorno il 15/11/2006  
Reg. gen. 0 - Reg. part. 5831

Importo: ██████████  
A favore di ██████████  
Contro ██████████  
Capitale: ██████████  
Rogante: Notaio Corrias Bianca  
Data: 13/11/2006  
N° repertorio: 24886  
N° raccolta: 7858

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Livorno il 02/04/2025  
Reg. gen. 0 - Reg. part. 3904  
A favore di ██████████  
Contro ██████████

## NORMATIVA URBANISTICA

I beni in oggetto si trovano nell'UTOE di Selvatelle, fanno parte del tessuto di recente formazione a prevalente carattere residenziale, e si trovano all'interno del Piano Attuativo Convenzionato n. 46.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il bene in oggetto fa parte di un fabbricato edificato in forza di Concessione Edilizia n 1499 del 26/01/2005, in seguito all'approvazione del piano di lottizzazione residenziale dei comparti 6a e 6b con delibera del Consiglio Comunale n.41 del 14/09/2004. Viene presentata comunicazione di inizio lavori il 10/02/2025.

Il progetto strutturale viene depositato al n. 132430 del 26/10/2004 pratica 2090/04. La relazione di fine lavori è stata depositata con prot. 108426 del 13/09/2005 e il certificato di collaudo con prot. 138456 del 18/11/2005.

È stata successivamente presentata variante in comune di fine lavori con prot. 4849 del 25/09/2006, comunicazione di fine lavori e certificato di conformità con prot. 4850 del 25/09/2009.

L'attestazione di abitabilità è stata depositata al prot. 4851 del 25/09/2006.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

L'immobile è sostanzialmente conforme al titolo edilizio, al netto di tolleranze esecutive sulle dimensioni dei singoli vani, contenute nel 2%. È stato realizzato senza titolo un tramezzo interno che divide soggiorno dalla zona cottura; la cucina così ricavata non rispetta le prescrizioni del Regolamento Edilizio e delle norme igienico sanitarie, in quanto ha una superficie di 6,9mq contro i 9mq minimi prescritti, e la finestra presente non

soddisfa il corretto rapporto aeroilluminante. Pertanto il tramezzo deve essere rimosso, con una spesa stimata di circa 2.500,00 €.

In sede di sopralluogo non è stato possibile accedere al ripostiglio al piano terra, pertanto non si sono potute verificare le dimensioni.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 270,00

Totale spese insolute dal 2023 ad oggi: € 909,53

Importo spese straordinarie già deliberate: € 158,00

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - via Aldo Moro 40 - frazione Selvatelle  
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo e facente parte di un più ampio fabbricato condominiale sviluppato su tre piano fuori terra, comprendente 8 unità abitative, composto da ingresso soggiorno con angolo cottura e terrazzo sul lato nord est, disimpegno zona notte, camera matrimoniale, camera singola e bagno, oltre a box al piano terra (il primo da sinistra contando dal vano scale condominiale) e posto auto su area urbana (il primo contando dal lato sud). Si accede all'unità immobiliare per mezzo di passo a comune a tutti i subalterni (con esclusione del sub 5) posto sul lato sud - ovest, nonché per mezzo di scale e ascensore condominiale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 603, Sub. 20, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 603, Sub. 18, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 76.729,70  
Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori desunti dalla banca dati dell'Osservatorio immobiliare (valori medi riferiti al secondo semestre 2024), dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile e delle quotazioni disponibili su BorsinoImmobiliare.it.  
OMI (2° semestre 2024) Comune di Terricciola Selvatelle abitazioni civili 990-1200  
Borsino Immobiliare (luglio 2025) Terricciola Selvatelle abitazioni 1° fascia 950-1252  
Borsino FIMAA 2023 Terricciola Selvatelle edifici recente realizzazione 800-1000  
media dei valori medio-alti 1.070 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terriciola (PI) - via Aldo Moro 40 - frazione Selvatelle	71,71 mq	1.070,00 €/mq	€ 76.729,70	100,00%	€ 76.729,70
				Valore di stima:	€ 76.729,70

Valore di stima: € 76.729,70

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica - rimozione parete	2500,00	€
Spese condominiali insolute	909,53	€
Spese condominiali straordinarie già deliberate	158,00	€

Valore di stima: € 69.325,69

Valore finale di stima: € 69.500,00

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 07/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Manetti Francesco

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - certificazione notarile
- ✓ N° 1b Altri allegati - ispezione ipotecaria
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - estratto di PO Comune di Terricciola
- ✓ N° 6 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - variante
- ✓ N° 8 Concessione edilizia
- ✓ N° 9 Altri allegati - deposito progetto strutturale
- ✓ N° 10 Altri allegati - inizio operazioni peritali
- ✓ N° 11 Foto
- ✓ N° 12 spese condominiali





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terricciola (PI) - via Aldo Moro 40 - frazione Selvatelle  
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo e facente parte di un più ampio fabbricato condominiale sviluppato su tre piano fuori terra, comprendente 8 unità abitative, composto da ingresso soggiorno con angolo cottura e terrazzo sul lato nord est, disimpegno zona notte, camera matrimoniale, camera singola e bagno, oltre a box al piano terra (il primo da sinistra contando dal vano scale condominiale) e posto auto su area urbana (il primo contando dal lato sud). Si accede all'unità immobiliare per mezzo di passo a comune a tutti i subalterni (con esclusione del sub 5) posto sul lato sud - ovest, nonché per mezzo di scale e ascensore condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 603, Sub. 20, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 603, Sub. 18, Categoria F1

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

Destinazione urbanistica: I beni in oggetto si trovano nell'UTOE di Selvatelle, fanno parte del tessuto di recente formazione a prevalente carattere residenziale, e si trovano all'interno del Piano Attuativo Convenzionato n. 46.

**Prezzo base d'asta: € 69.500,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 39/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.500,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Terricciola (PI) - via Aldo Moro 40 - frazione Selvatelle		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 603, Sub. 20, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 603, Sub. 18, Categoria F1	<b>Superficie</b>	71,71 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in ottimo stato.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo e facente parte di un più ampio fabbricato condominiale sviluppato su tre piano fuori terra, comprendente 8 unità abitative, composto da ingresso soggiorno con angolo cottura e terrazzo sul lato nord est, disimpegno zona notte, camera matrimoniale, camera singola e bagno, oltre a box al piano terra (il primo da sinistra contando dal vano scale condominiale) e posto auto su area urbana (il primo contando dal lato sud). Si accede all'unità immobiliare per mezzo di passo a comune a tutti i subalterni (con esclusione del sub 5) posto sul lato sud - ovest, nonché per mezzo di scale e ascensore condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dall'esecutato.		

