



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

13/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Antonia Libera OLIVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:
IVG di Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/07/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Ing. Claudio MILANI

CF:MLNCLD89S16G628A
con studio in VIAREGGIO (LU) Via Giacomo Puccini 308
telefono: 3480141457
email: claudiomilani89@gmail.com
PEC: claudio.milani@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Ing. Claudio MILANI
Pagina 1 di 13

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2023

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Fabbricato per civile abitazione** a PIETRASANTA Via XIX Settembre 67, della superficie commerciale di **197,77** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato per civile abitazione, posto in Pietrasanta, Loc. Marina, Via XIX Settembre n.67. L'edificio, nella sua interezza, si sviluppa su singolo piano fuori terra oltre a piano seminterrato e riceve accesso direttamente dalla via XIX Settembre. Il piano terra si compone di soggiorno, cucina (non avente idonei requisiti igienico sanitari), disimpegno, tre camere da letto, due servizi igienici oltre a terrazza scoperta e portico che si sviluppa principalmente lungo il prospetto principale dell'edificio. Il piano seminterrato, collegato mediante scala interna, si compone di cinque vani ad uso cantina di cui due sono attualmente utilizzati come camera (non avente idonei requisiti igienico sanitari) e servizio igienico.

Il fabbricato gode inoltre di resede esclusiva che si sviluppa sui quattro lati liberi.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 2024 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 4, consistenza 10 vani, rendita 1.704,31 Euro, indirizzo catastale: Via XIX Settembre n.66, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/10/2020 Pratica n. LU0084558 in atti dal 22/10/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 50574.1/2020)
Coerenze: I beni immobili confinano con Via XIX Settembre, beni immobili rappresentati dal foglio di mappa 40, particelle 681, 864, 759, 998 e 25.
Si evidenzia che l'indirizzo catastale risulta affetto da errore in quanto l'immobile risulta essere posto in via XIX Settembre n. 67.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	197,77 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 840.522,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 672.400,00
Data della valutazione:	31/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, effettuato il 04/07/2023, l'immobile risulta occupato dal *** DATO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OSCURATO ***.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il Sottoscritto Ing. Claudio MILANI, relativamente ai beni oggetto di esecuzione immobiliare, dichiara che a tutto il giorno 24/07/2023 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione CONTRO del 16/03/2020, Reg. Part.772, riguardante Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca rep. n°653, del 06/03/2020, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , per capitale di €389.074,39, importo totale € 530.000,00. La formalità grava su diritti di piena proprietà per 1/1 relativamente a beni immobili di cui al lotto 1.

Iscrizione CONTRO del 29/04/2020, Reg. Part.1002, riguardante Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Biella rep. n°422, del 01/04/2020, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , per capitale di €210.726,22, importo totale € 250.000,00. La formalità grava su diritti di piena proprietà per 1/1 relativamente a beni immobili di cui al lotto 1.

Iscrizione CONTRO del 13/05/2020, Reg. Part.1055, riguardante Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze rep. n°1798/2020, del 29/04/2020, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , per capitale di € 747.790,20, importo totale €747.790,20. La formalità grava su diritti di piena proprietà per 1/1 relativamente a beni immobili di cui al lotto 1.

Iscrizione CONTRO del 08/06/2020, Reg. Part.1346, riguardante Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze rep. n°2239/2020, del 29/05/2020, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , per capitale di € 840.593,19, importo totale €500.000,00. La formalità grava su diritti di piena proprietà per 1/1 relativamente a beni immobili di cui al lotto 1.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 30/12/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca al n. 5196 di repertorio, trascritto il 06/02/2023 a Pisa al n. Reg. part. 1681, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro i Sig.ri *** DATO OSCURATO *** ciascuno per diritti di piena proprietà per 1/2, *** DATO OSCURATO *** derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento Immobili. La formalità grava su diritti di piena proprietà per 1/1 dei beni immobili rappresentati al lotto 1.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	Non presenti

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi di seguito
Ulteriori avvertenze:

I beni immobili oggetto di perizia, compresi all'interno della perimetrazione dei centri abitati, sono posti in "I TESSUTI URBANI E URBANIZZATI - AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE", risultano essere collocati all'interno di area a pericolosità idraulica P1, così come rappresentato all'interno delle mappe dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

Con Delibera n. 78 del 13/12/2021 il Consiglio Comunale ha adottato il Piano Operativo del Comune di Pietrasanta, i beni oggetto di perizia sono posti in "Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto urbanistico recente soggette a Intervento Diretto". Su porzione dell'area in esame risulta essere presente vincolo paesaggistico relativo a Immobili ed aree di notevole interesse pubblico così come previsto dall'art. 136 del D. Lgs 42/2004. Detto vincolo riguarda porzione della recede e porzione delle recinzioni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

Diritti intestati ai Signori *** DATO OSCURATO *** , ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà in seguito alla morte del padre *** DATO OSCURATO *** , mediante la denuncia di successione devoluta in virtù di legge, presentata all'Agenzia delle Entrate di Viareggio in data 30/12/2022 al numero 552815, volume 88888, trascritta alla Conservatoria di Pisa in data 02/01/2023 al numero 10 di registro particolare, con la quale il defunto lasciava in eredità la quota di 1/1 della piena proprietà relativamente all'unità Immobiliare posta in Comune di PIETRASANTA rappresentata al NCEU di Pietrasanta nel foglio 40 dalla particella 2024 (categoria A/7 vani 10). Il coniuge del de cuius ha rinunciato all'eredità.

Mediante atto notarile pubblico di accettazione espressa di eredità, ricevuto dal notaio Marcello Focosi di Firenze, in data 28/09/2022 repertorio 15941 raccolta 7872, trascritta alla Conservatoria di Pisa in data 06/10/2022 al numero 14747 di registro particolare, con la quale i *** DATO OSCURATO *** accettavano espressamente l'eredità di *** DATO OSCURATO *** consistente nella quota di 1/ 1 della piena proprietà relativamente all'unità immobiliare posta in Comune di PIETRASANTA rappresentata al NCEU di Pietrasanta nel foglio 40 dalla particella 2024 (categoria A/7 vani 10).

Il coniuge *** DATO OSCURATO *** ha rinunciato all'eredità con rogito repertorio 15454, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze in data 25/03/2022 al n. 12126.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Diritti di 1/1 di piena proprietà pervenuti al *** DATO OSCURATO *** in forza di atto notarile pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Umberto Guidugli di Pietrasanta in data 16/07/2008 repertorio 108576 raccolta 12210, trascritto alla Conservatoria di Pisa in data 06/08/2008 al numero 11239 di registro particolare, con il quale la *** DATO OSCURATO *** vendeva al *** DATO OSCURATO *** in Comune di PIETRASANTA, frazione Marina di Pietrasanta, località Tonfano, Via XIX Settembre senza numero civico: fabbricato per civile abitazione di tipo monofamiliare,

elevato a solo piano terra oltre seminterrato, con annesso terreno ad uso resede e parcheggio. Detto fabbricato comprende: a piano seminterrato locali ad uso cantina, lavanderia e stирeria; a piano terra cucina, soggiorno con antistante e lato stante loggiato coperto, tre camere da letto, w.c. doccia, bagno e disimpegno. L'immobile in oggetto è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta nel foglio 40 dal mappale 2024, via XIX Settembre, piano S1-T, zona censuaria 2^, categoria A/7, classe 4^, vani 10, rendita catastale euro 1.704,31 : dati censuari proposti all'Agenzia del Territorio di Lucca a seguito della presentazione della denuncia di ultimazione di fabbricato urbano numero 9798.1/2008 in data 11/07/2008 protocollo n. LU0161013 (successiva alla denuncia numero 26325.1/2005 del 16 dicembre 2005, protocollo n. LU0199523, presentata per variazione della planimetria di nuova costruzione presentata il 30/09/2005 al numero 7278, protocollo n. LU0150451).

*** DATO OSCURATO ***

Diritti di 1/1 di piena proprietà pervenuti alla *** DATO OSCURATO *** in forza di atto notarile pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Umberto Guidugli di Pietrasanta in data 23/12/2005 repertorio 105083 raccolta 10693, trascritto alla Conservatoria di Pisa in data 02/01/2006 al numero 27 di registro particolare, con il quale la *** DATO OSCURATO *** vendeva in Comune di PIETRASANTA, frazione Marina di Pietrasanta, località Tonfano, via XIX Settembre senza numero civico: fabbricato per civile abitazione in corso di costruzione, elevato a solo piano terra oltre seminterrato, con annesso terreno ad uso resede e parcheggio. L'immobile in oggetto attualmente risulta realizzato fino al tetto e alla sua completa ultimazione mancano le seguenti opere: impianto elettrico, impianto igienico-sanitario, impianto di riscaldamento, intonaci, infissi interni e esterni, imbiancatura, pavimenti e rivestimenti, sistemazioni esterne. A lavori finiti il fabbricato comprenderà a piano seminterrato locali ad uso cantina; a piano terra cucina, soggiorno con antistante e lato stante loggiato coperto, tre camere da letto, w.c. doccia e un bagno. Detto bene è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta nel foglio 40 dal mappale 2024, piano T-S1, categoria F/3: dati censuari attribuiti a seguito della presentazione all'Ufficio del Territorio di Lucca della denuncia numero 26325.1/2005 in data 16/12/2005, protocollo n. LU0199523, per variazione della planimetria di nuova costruzione presentata il 30/09/2005 al numero 7278, protocollo n. LU0150451.

Diritti di 1/1 di piena proprietà pervenuti alla *** DATO OSCURATO *** in forza di atto notarile pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Francesco Rizzo di Viareggio in data 07/12/2001 repertorio 240238, trascritto alla Conservatoria di Pisa in data 22/12/2001 al numero 13115 di registro particolare, con il quale la *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** vendeva in Comune di PIETRASANTA, frazione Marina di Pietrasanta, località Tonfano, via XIX Settembre terreno rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pietrasanta nel foglio 40 dalle particelle 23 - 27 - 1589 - 1624 oltre altri immobili.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **124/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio residenziale unifamiliare, rilasciata il 22/05/2002 con il n. 124 di protocollo. Relativamente al piano seminterrato, ai sensi della Legge 1086/1971, progetto strutturale Prot. Gen. 6165-7930 e n. 655 del 06/05/2003 del Comune di Pietrasanta. Fine lavori Strutturale Prot. Gen. 120747-133594 del 10/11/2005 e Collaudo del 16/12/2005.

DIA N. **2791/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ultimazione lavori a fabbricato per civile abitazione, presentata il 24/10/2006 con il n. 37407 di protocollo

DIA N. **2505/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di recinzione, presentata il 09/07/2007 con il n. 25757 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Da un confronto tra gli elaborati allegati ai titoli edilizi abilitativi e lo stato dei luoghi si ravvisano difformità di varia natura.

Come anticipato in precedenza i beni immobili oggetto della presente risultano essere parzialmente sottoposti a vincolo paesaggistico relativo a "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" così come previsto dall'art. 136 del D. Lgs 42/2004.

A tal proposito si precisa che all'interno dei fascicoli relativi alla Concessione edilizia originaria e alle successive DIA non emerge alcun parere e/o nulla osta rilasciato dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio di Lucca.

Si ravvisano inoltre molteplici incongruità tra lo stato legittimato rappresentato nel titolo edilizio a completamento e gli elaborati allegati all'originaria Concessione edilizia.

Relativamente ai confini si ravvisano difformità talvolta ricomprese nelle tolleranze previste dalle Normative di settore e talvolta eccedenti le stesse.

Relativamente alle recinzioni si ravvisano difformità di varia natura, a tal proposito il cancello carrabile risulta posizionato diversamente rispetto a quanto rappresentato mentre i pilastri, i muretti, le ringhiere e i cancelli risultano avere dimensioni, forme e geometrie differenti rispetto a quanto riportato nei titoli edilizi abilitativi.

Relativamente alla permeabilità del lotto si riscontra un cospicuo incremento delle superfici rese impermeabili, a tal proposito la realizzazione degli ingressi, della zona a parcheggio, dei marciapiedi posti sul perimetro del fabbricato e delle superfici sulle quali è posto il manufatto esterno determinano un aggravio delle verifiche riportate nell'originaria Concessione Edilizia.

Esternamente si ravvisano differenze riguardanti l'altezza del fabbricato (in aumento), dette difformità eccedono le tolleranze previste dalle attuali Normative di settore e non risultano essere consentite dagli indici di zona riportati nella Concessione Edilizia originaria. Il piano terra risulta essere posto a 75 cm rispetto al piano di campagna; dagli elaborati grafici relativi alle opere a completamento, nello stato sovrapposto, non risulta essere evidenziato l'incremento di 5,0 cm dello spessore di detto solaio.

Sul prospetto lato mare, oltre alle bocche di lupo e alcune aperture non riportate negli elaborati grafici, è presente un pergolato attualmente coperto con pannello probabilmente in policarbonato, l'opera, eseguita in assenza di titolo, costituisce un incremento di SE e di Superficie coperta.

Si ravvisano inoltre modifiche riguardanti il portico che si sviluppa prevalentemente lungo il prospetto principale del fabbricato, dette difformità eccedono le tolleranze previste dalle attuali Normative di settore.

Sul retro del fabbricato, a circa 1,05 m dall'edificio principale è presente un manufatto in struttura leggera realizzato in totale assenza di titolo edilizio abilitativo.

Si ravvisa la diversa geometria di porzioni delle falde di copertura del fabbricato principale inoltre non sono raffigurati i comignoli e la finestra a tetto.

Lungo il perimetro del fabbricato è presente un marciapiede mai autorizzato dai vari titoli abilitativi.

Internamente, il locale ad uso cucina, di superficie pari a 8,53mq, non possiede idonei requisiti igienico sanitari, il disimpegno, nel punto più stretto, risulta avere una larghezza pari a 90 cm, si ravvisa inoltre un diverso sviluppo delle scale poste a collegamento tra i vari livelli dell'edificio, l'assenza di tramezzature poste nelle vicinanze della scala, la presenza di un locale ad uso servizio igienico posto all'interno di un vano originariamente destinato a cantina, la presenza di un locale ad uso camera posto all'interno di un vano originariamente destinato a cantina, detto locale non possiede idonei requisiti igienico sanitari.

Da un punto di vista strutturale si precisa che il deposito del progetto strutturale, effettuato presso il



Genio Civile di Lucca ai sensi della 1086/1971 e precedentemente richiamato, risulta interessare le sole opere in calcestruzzo armato presenti al piano seminterrato

A tal proposito si ravvisa che con la DIA n. 2791/2006, precisamente all'interno degli elaborati relativi al Deposito di Stato Finale sono rappresentate modifiche riguardanti alcune pareti strutturali e alcuni elementi per le quali non si è proceduto con il deposito del progetto strutturale.

Un'apertura posta sul prospetto lato Mare risulta essere collocata a meno di un metro dall'angolo esterno del fabbricato tuttavia, non risulta possibile collocare temporalmente l'epoca di realizzazione.

A giudizio dello scrivente, per alcune difformità sopra descritte l'aggiudicatario dovrà procedere alla messa in pristino dello stato dei luoghi con quanto autorizzato, mentre per altre potrà presentare Accertamento di Conformità, da richiedersi al Comune di Pietrasanta ai sensi dell'art. 209 della L.R. Toscana n°65/2014 e applicazione della sanzione, da richiedersi al Comune di Pietrasanta, ai sensi dell'art. 206 della L.R. Toscana n°65/2014.

Da un punto di vista strutturale si rende necessario un Accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità così come previsto dell'art. 182 della L.R. Toscana n°65/2014.

Da un punto di vista paesaggistico si rende necessaria la richiesta di Attestazione di Compatibilità Paesaggistica con il pagamento delle sanzioni. Il tutto fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, sui quali il sottoscritto non può esprimersi. Per la sanabilità delle difformità riscontrate, date le limitazioni d'indagine, lo scrivente non può fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo. Gli Enti competenti, in relazione alle pratiche complete di elaborati e relazioni riguardanti le difformità definiranno adempimenti, oneri, sanzioni, pagamenti, che ad oggi non risultano pronosticabili in maniera puntuale. Tutto quanto premesso è stato tenuto in considerazione in sede di formulazione del valore di stima dei beni oggetto di perizia. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 - L.R. 65/2014).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Relativamente alla documentazione catastale, da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati depositati, emergono difformità di varia natura.

La mappa catastale non riporta il tratteggio raffigurante la sagoma del piano seminterrato.

La planimetria catastale attualmente depositata non riporta informazioni inerenti gli accessi (carrabili e pedonali), ed in genere le sistemazioni esterne.

Sul retro del fabbricato risulta presente un manufatto in struttura leggera realizzato in totale assenza di titolo edilizio abilitativo. Detto organismo edilizio dovrà essere rimosso in modo da ripristinare la situazione originaria.

Sul prospetto lato mare si ravvisa la mancata rappresentazione del portico, delle bocche di lupo e del pergolato (attualmente dotato di copertura).

Internamente si ravvisano modifiche riguardanti la geometria della scala interna, presenza di un servizio igienico posto all'interno di un vano del seminterrato, presenza di una camera impropriamente posta all'interno di un vano del seminterrato in quanto non risulta idonea da un punto di vista igienico-sanitario.

Le differenze riscontrate dovranno in parte essere ripristinate e in parte comporteranno l'aggiornamento della mappa e della planimetria catastale con corretta rappresentazione dell'edificio.

Tutto quanto premesso è stato tenuto in considerazione in sede di formulazione del valore di stima dei beni oggetto di perizia.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PIETRASANTA VIA XIX SETTEMBRE 67
FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE
DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato per civile abitazione a PIETRASANTA Via XIX Settembre 67, della superficie commerciale di **197,77** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato per civile abitazione, posto in Pietrasanta, Loc. Marina, Via XIX Settembre n.67. L'edificio, nella sua interezza, si sviluppa su singolo piano fuori terra oltre a piano seminterrato e riceve accesso direttamente dalla via XIX Settembre. Il piano terra si compone di soggiorno, cucina (non avente idonei requisiti igienico sanitari), disimpegno, tre camere da letto, due servizi igienici oltre a terrazza scoperta e portico che si sviluppa principalmente lungo il prospetto principale dell'edificio. Il piano seminterrato, collegato mediante scala interna, si compone di cinque vani ad uso cantina di cui due sono attualmente utilizzati come camera (non avente idonei requisiti igienico sanitari) e servizio igienico.

Il fabbricato gode inoltre di rese esclusiva che si sviluppa sui quattro lati liberi.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 2024 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 4, consistenza 10 vani, rendita 1.704,31 Euro, indirizzo catastale: Via XIX Settembre n.66, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/10/2020 Pratica n. LU0084558 in atti dal 22/10/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 50574.1/2020)
Coerenze: I beni immobili confinano con Via XIX Settembre, beni immobili rappresentati dal foglio di mappa 40, particelle 681, 864, 759, 998 e 25.
Si evidenzia che l'indirizzo catastale risulta affetto da errore in quanto l'immobile risulta essere posto in via XIX Settembre n. 67.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Centro della città di Pietrasanta, Lido di Camaio, Camaio, Viareggio e Forte dei Marmi). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

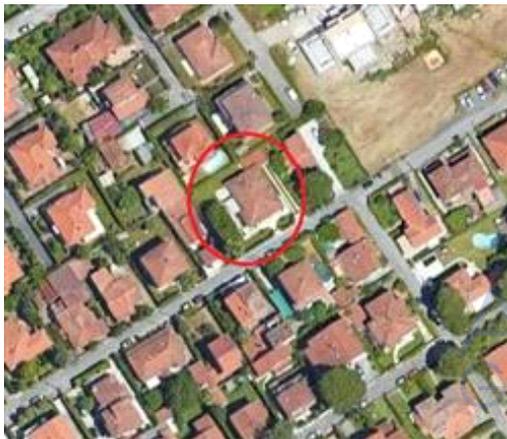


Immagine aerea

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lo scrivente dichiara che non è stata rintracciata alcuna copia dell'attestato di prestazione energetica (APE), tuttavia dal sopralluogo effettuato, data l'epoca di realizzazione dell'immobile, degli impianti installati e di tutti gli elementi che compongono il sistema edificio-impianto si possono immaginare medi costi di gestione energetica. Il fabbricato al suo interno si presenta in ottimo stato di conservazione con pavimenti e rivestimenti parte in grès porcellanato e parte in parquet.

Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in legno e vetro camera.

L'unità immobiliare per civile abitazione risulta servita da caldaia autonoma dedicata alla produzione di ACS e al servizio dell'impianto a radiatori utile per la climatizzazione invernale e da impianto di climatizzazione estiva.

Si evidenzia che alcune membrature lignee del portico risultano essere danneggiate. A tal proposito sono presenti evidenti lesioni delle travature che talvolta hanno comportato un cedimento delle gronde di copertura.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali a destinazione abitativa	130,00	x	100 %	=	130,00
Locali ad uso Cantina	195,20	x	30 %	=	58,56
Portico	30,70	x	30 %	=	9,21
Totale:	355,90				197,77

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 08/06/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare valore min

Descrizione: Ville e villini

Indirizzo: Periferica/MARINA DI PIETRASANTA, FIUMETTO, TONFANO, MOTRONE, FOCETTE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.321,00 pari a 3.321,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 08/06/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare valore max

Descrizione: Ville e villini

Indirizzo: Periferica/MARINA DI PIETRASANTA, FIUMETTO, TONFANO, MOTRONE, FOCETTE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.254,00 pari a 5.254,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/06/2023

Fonte di informazione: OMI Valore min Secondo Semestre 2022

Descrizione: Ville e villini

Indirizzo: Periferica/MARINA DI PIETRASANTA, FIUMETTO, TONFANO, MOTRONE, FOCETTE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.000,00 pari a 4.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/06/2023

Fonte di informazione: OMI Valore max Secondo Semestre 2022

Descrizione: Ville e villini

Indirizzo: Periferica/MARINA DI PIETRASANTA, FIUMETTO, TONFANO, MOTRONE, FOCETTE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.900,00 pari a 5.900,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il fabbricato oggetto della presente perizia, sito in comune di Pietrasanta Via XIX Settembre n.67, risulta essere collocato in zona semicentrale rispetto alla località di Marina di Pietrasanta.

La vicinanza al centro abitato oltre che al mare costituiscono punti di forza in sede di formulazione del giudizio di valutazione dell'unità immobiliare.

Ciò premesso e tenuto conto sia della finalità della presente stima che sarà rivolta al mercato delle aste immobiliari, tenuto conto dei valori OMI e degli annunci e compravendite immobiliari della zona riportate in precedenza, si ritiene di poter attribuire all'immobile in oggetto, (considerando il suo stato di manutenzione), il più probabile valore al metro quadro per la piena proprietà **euro 4.250,00**.

N.B. Le superfici accessorie (terrazze, verande, balconi, ecc.) non espressamente ricomprese all'interno della valutazione delle consistenze sono state considerate come bonus o malus del valore al metro quadro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 197,77 x 4.250,00 = **840.522,50**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 840.522,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 840.522,50**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili devono tenere conto di tutti i parametri che caratterizzano il bene, differenziati dall'applicazione di coefficienti incrementativi o decrementativi per la determinazione del più probabile valore di mercato.

Il sottoscritto, durante la stesura della presente perizia ha tenuto conto dei seguenti principali parametri per la valutazione patrimoniale:

a) ubicazione e caratteristiche di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- assetto urbanistico, servizi e collegamenti,
- contesto ambientale ed economico-sociale,
- condizioni generali di mercato;

b) descrizione dell'unità o complesso immobiliare:

- anno di costruzione,
- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione,
- livello estetico e qualità architettonica,
- livello piano, esposizione, luminosità,
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria,
- razionalità distributiva degli spazi interni,
- servizi ed impianti tecnologici,
- finiture,
- pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino, ecc.),
- servizi e comproprietà condominiali,
- titolo di proprietà,
- documentazione catastale,
- situazione ipotecaria,
- destinazione d'uso e capacità di reddito,

ed ogni altro eventuale elemento qualitativo intrinseco ed estrinseco al bene utile per una valutazione dello stesso.

Per il computo della superficie commerciale, attendendosi alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare redatte dall'agenzia delle entrate, opportunamente adeguate alle caratteristiche del fabbricato in oggetto si considera:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (al 100% nel caso di edifici unifamiliari);
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte viene quindi effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici accessorie vengono utilizzati criteri di ponderazione in relazione a caratteristiche geometriche e destinazione d'uso dei vari locali.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Lucca, Conservatoria dei Registri immobiliari di Pisa, Ufficio Tecnico di Pietrasanta, Annunci Immobiliari (Immobiliare.it, Idealista.it), Osservatori del Mercato Immobiliare Omi, Borsino Immobiliare.

Lo scrivente dichiara che non sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e delle distanze;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad individuare la presenza di fibre di amianto nei componenti utilizzati per la realizzazione dell'immobile;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 3 Aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 Gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;

- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro funzionalità e conformità alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento dei consumi energetici del fabbricato (D.lgs 192/2005 e succ. mod. e int., D.lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s.m.i.);
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sull'immobile, risultando solamente gli accertamenti mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato dall'Amministrazione Comunale e/o asseverato dai tecnici professionisti;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 Dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliari esaminate delle quali pertanto se ne ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminate della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa la realizzazione di opere di messa in sicurezza idraulica; vasche di esondazione, contenimenti, ecc.;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto circa l'installazione e la manutenzione dell'impianto anticaduta installato sulle coperture del fabbricato;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 Gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato per civile abitazione	197,77	0,00	840.522,50	840.522,50
				840.522,50 €	840.522,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento colpisce l'intero quindi non risulta necessario predisporre un giudizio di comoda divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 840.522,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 168.104,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Riduzione per arrotondamento: € 18,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 672.400,00

data 31/07/2023

il tecnico incaricato
Ing. Claudio MILANI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it