

## TRIBUNALE DI LUCCA

**Procedura di Liquidazione Giudiziale N. 2/2024 DEL 15/01/2024 .**

**Giudice: Dott. Carmine Capozzi.**

**Curatore: Dott. Comm. Paolo Lucchesi.**

**Oggetto: Relazione di stima immobiliare.**

\*\*\*\*\*

Lo scrivente Geom. Fabio Dinelli, con studio in Lucca, viale San Concordio n. 996/a, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n.1846 e nei ruoli dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lucca, veniva incaricato dal Curatore della Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 2/2024 del 15/01/2024, Sentenza n. 3/2024 pubblicata il 15/01/2024, repertorio n. 7/2024 del 15/01/2024, inerente la

con sede in \_\_\_\_\_ nonché dei soci  
illimitatamente responsabili in proprio \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_ e  
nata a \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_

Accettato l'incarico venivano eseguite le visure presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali ed Ufficio Provinciale del Territorio di Pisa Servizi di Pubblicità Immobiliare, al fine di identificare i beni.

Esperate tali ricerche le operazioni continuavano con il sopralluogo agli stessi, per valutarne l'effettiva consistenza e lo stato di conservazione.

Effettuati tutti gli accertamenti in loco, provvedeva quindi ad eseguire le indagini anche presso gli Uffici Tecnici del Comune di Pietrasanta (LU) per controllare la regolarità urbanistica delle unità immobiliari.

A conclusione di quanto sopra, dopo l'analisi dei dati e delle notizie raccolte si è a riferire quanto appresso.

## **RELAZIONE**

**LOTTO UNICO** - Villetta per civile abitazione in Comune di Pietrasanta, via Osterietta n. 50.

### **DESCRIZIONE DEL BENE:**

Diritti di un mezzo (1/2) di piena proprietà su villetta singola libera su quattro lati elevata parte al piano terra, parte al piano rialzato e parte al piano primo corredata da resede esclusiva, ubicata nel Comune di Pietrasanta (LU), via Osterietta n. 50.

Il bene alla data del sopralluogo era composto: al piano terra da locale ad uso garage, disimpegno con vano scale e sotto-scala dove risulta essere stata installata la caldaia; al piano rialzato da ampio soggiorno con caminetto, sala da pranzo, disimpegno, w.c., cucina, due terrazzi e vano scale; al piano primo da disimpegno vano scale, numero 3 camere di cui due corredate da terrazzo; si precisa, infine, che dal pianerottolo del piano mezzano delle scale si accede a piccolo locale ad uso ripostiglio. Presente inoltre una soffitta-morta accessibile da piccola botola.

Il tutto è corredata da resede esclusiva parte a verde e parte lastricata sulla quale è presente servitù di passo a favore dei beni di cui al mappale 556 foglio 15 di Pietrasanta, in seguito meglio descritta.

Si precisa che su detta resede è presente sul lato nord-ovest piccolo fabbricato in legno delle dimensioni esterne di ml. 2,69 x 3,38 il quale parrebbe direttamente appoggiato sul terreno, ovvero privo di fondamenti; mentre sul lato sud-ovest insiste manufatto in muratura tipo forno-barbecue ed in aderenza alla abitazione è presente tettoia in pali di metallo e copertura di tela utilizzata come ricovero per autovetture.

Si accede al bene direttamente dalla via Osterietta dal civico 50, attraverso cancello carrabile dotato di automatismo funzionante, che immette nella resede a corredo della villetta.

L'unità ha un superficie calpestabile a pavimento al piano terra di circa mq. 20 escluso vano scale e relativo disimpegno con altezza utile di circa ml. 2,01; al piano rialzato superficie di circa mq. 63 escluso il vano scale con altezza utile ricompresa tra circa ml. 2,90 e ml. 3,37 oltre a terrazzi per circa mq. 11; al piano primo superficie di circa mq. 56 escluso il vano scale con altezza utile di circa ml. 2,95 oltre a terrazzi per circa mq. 13; il ripostiglio accessibile dal pianerottolo mezzano del vano scale ha una superficie di mq. 3,50 ed altezza utile di circa ml. 1,86.

Il lotto di terreno catastalmente ha una superficie, compresa l'area di sedime del fabbricato, pari a circa mq. 485 , mentre l'area libera della casa, parte a verde e parte lastricata, ha una superficie di circa mq. 380.

#### **DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEI LOCALI:**

Trattasi di immobile posto in zona periferica, a prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle vicinanze, ubicato a circa 1,5 Km dal centro di Pietrasanta e distante circa Km. 5 dal mare.

Considerando il generale stato di conservazione, il fabbricato, nel suo complesso, da un punto di vista strutturale, si presenta in normali condizioni di manutenzione, l'immobile non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

Esternamente la villetta si presenta intonacata e tinteggiata, la resede a corredo parte è lastricata in porfido e parte è a verde; come sopra già specificato sulla stessa è presente fabbricato in legno ad uso ricovero attrezzi agricoli, manufatto in muratura ad uso forno-barbecue ed in aderenza al fabbricato tettoia in metallo con copertura di tela.

Il manto di copertura è in tegole di cotto, inoltre sono presenti su alcune aperture esterne sia al piano rialzato sia al piano primo, delle tettoie in ferro e vetro, tutta la resede è delimitata da

recinzione in muratura e pali metallici corredati da rete plastificata a maglia sciolta; il cancello di ingresso, dotato di automatismo, è in metallo.

Internamente il bene presenta al piano terra una pavimentazione in mattonelle tipo pietra di travertino; al piano rialzato pavimenti parte in mattonelle tipo pietra di travertino, parte in cotto e parte in mattonelle di marmo; al piano primo una pavimentazione in parquet; tutti i bagni che corredano l'abitazione hanno pavimento e rivestimento di ceramica.

Le terrazze a corredo del piano rialzato hanno una pavimentazione parte in cotto e parte in mattonelle tipo klinker, mentre quelli di corredo al piano primo sono in mattonelle tipo klinker.

Gli infissi interni sono legno, la porta di ingresso è in legno dotata di serratura di sicurezza, soffitti e pareti interne ad intonaco civile con tinteggiatura.

Gli infissi esterni sono in legno dotati di vetro doppio corredati parte da avvolgibili in plastica e parte da persiane in PVC.

A livello impiantistico si fa presente che è presente impianto elettrico del tipo sotto traccia, impianto citofonico, impianto di riscaldamento con caldaia a metano corredato da radiatori in alluminio, è presente inoltre impianto di condizionamento il quale non risulta essere funzionante.

Si precisa che per tutti gli impianti non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre che non si è potuto appurare se detti impianti siano a norma con le vigenti normative in materia, pertanto ogni eventuale opera di adeguamento se necessaria, resterà a cura e spesa del futuro aggiudicatario.

Il bene risulta allacciato alla pubblica fognatura passante in zona, alla fornitura di gas metano ed allacciato al pubblico acquedotto anch'esso passante in zona.

## **CONFINI:**

La villetta confina nel complesso: a nord-est e nord-ovest con beni di cui al mappale 78; a sud-est con beni di cui al mappale 276; a sud-ovest con beni di cui al mappale 556, tutti del foglio 15 di Pietrasanta, salvo se altri o meglio di fatto.

### **STATO DI POSSESSO:**

L'unità risulta libera da locazioni, pertanto l'immobile sopra descritto, è nel possesso della procedura di liquidazione giudiziale. Si fa presente che lo stesso è occupato, come propria abitazione di residenza, dalla

### **REFERENZE CATASTALI:**

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta (LU), al giusto conto di \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_

proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_

come segue:

- **foglio 15 particella 303 sub. 1** zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale totale 166 mq., totale escluse aree scoperte 158 mq., rendita € 680,43 , indirizzo catastale via Osterietta n. 50 - Piano T - 1.

Dati attribuiti a seguito di Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie, l'unità proviene dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;

- **foglio 15 particella 303 sub. 2** zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq., Superficie Catastale Totale 25 mq., rendita € 88,83 , indirizzo catastale via Osterietta n. 50 - Piano S1.

Dati attribuiti a seguito di Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie, l'unità proviene dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Ai fini della cronistoria catastale al Catasto Terreni risulta che il mappale 303 intero del foglio 15 di Pietrasanta ente urbano di mq. 485 proviene dall'impianto meccanografico del 23/12/1975.

Le ultime planimetrie agli atti dell'Agenzia del Territorio corrispondono sostanzialmente allo stato dei luoghi così come visto in sede di sopralluogo, si segnala esclusivamente che sono presenti delle lievi differenze tra le misure rilevate sul posto e quelle indicate nella planimetria, inoltre la piccola scala presente al piano rialzato è spartita in maniera diversa.

Si precisa che agli atti del competente Ufficio del Territorio non è presente l'elaborato planimetrico, la resede esterna che risulta a comune tra l'abitazione ed il garage non ha una sua rappresentanza catastale, la mappa catastale denominata "wegis" è conforme allo stato dei luoghi, non risultano rappresentati in detta mappa ne il forno-barbecue ne il piccolo ripostiglio in legno, ma essendo detti manufatti d superficie inferiore a mq. 20 non c'è l'obbligo della loro rappresentanza in detta mappa. Pertanto alla luce di quanto sopra rilevato, sarà cura e spesa della parte aggiudicataria la presentazione di una nuova planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni con procedura DOCFA.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha tenuto conto di detti costi nella valutazione del valore del complesso immobiliare sotto riportata.

#### **PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:**

I diritti di un mezzo (1/2) di piena proprietà del bene oggetto di stima sono pervenuti alla sig.ra  
nata a \_\_\_\_\_ per atto di compravendita Notaio Umberto  
Guidugli del 13/10/1986 repertorio n. 28645 trascritto a Pisa il 29/10/1986 al n. 7990 di reg. part..

#### **VINCOLI E SERVITÙ:**

Si fa presente inoltre che l'area dove è posto l'immobile oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in

modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Si precisa che lungo il confine di sud-est (linea di confine tra il mappale 303 ed il mappale 276) una striscia di terreno delle resede, per una costante larghezza di ml. 3,50 , è gravata da servitù di passo a piedi e con veicoli a favore del bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta foglio 15 mappale 556, il tutto come stabilito nell'atto di compravendita Notaio Emilio Maccheroni del 27/12/1985 repertorio n. 91374 registrato a Viareggio il 16/01/1986 al n. 371 e trascritto a Pisa il 10/01/1986 al n. 475 di reg. part..

### **SITUAZIONE EDILIZIA:**

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Pietrasanta, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio e relativamente alla situazione edilizia relaziona quanto sotto.

Si premette che la verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata complessa, in relazione alla tipologia di immobile, ed a vari nominativi dei proprietari del bene, pertanto l'elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri.

Si fa presente inoltre che il Comune di Pietrasanta ha informatizzato le pratiche edilizie, il sottoscritto Esperto non ha potuto fisicamente visionare il fascicolo della pratica, pertanto non si può escludere che vi siano documenti che non sono stati inviati a seguito della richiesta formulata.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato nel suo complesso è stato costruito in epoca precedente al 01/09/1967, in particolare è

stato edificato con Licenza Edilizia n. 317 del 13/06/1964 e dichiarato abitabile con Licenza di Abitabilità n. 49 del 03/05/1965 e successivamente non sono state apportate modifiche, mutamenti di destinazione e quanto altro, per i quali fosse richiesto il rilascio di licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie od altra autorizzazione amministrativa, ad eccezione di quanto sotto riportato:

1)- per alcune opere realizzate in difformità alla licenza edilizia sopra detta, è stata presentata al Comune di Pietrasanta ai sensi della Legge 47/85 Domanda di Condono Edilizio Prot. Gen. n. 6142 in data 30/09/1986 al conto di \_\_\_\_\_, istanza ad oggi non ancora definita.

A tale riguardo il sottoscritto Esperto stimatore vuole evidenziare che il Comune di Pietrasanta con lettera del 04/05/1993 prot. n. 6142 richiedeva l'integrazione documentale della domanda di condono al fine della sua definizione. Successivamente il Comune di Pietrasanta con lettera 22/06/2000, Negazione n. 285 del 22/06/2000, respingeva d'ufficio la Domanda di Condono Edilizio sopra detta, per la mancata presentazione della documentazione a suo tempo richiesta.

Alla luce di quanto sopra riportato ad oggi l'istanza di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 risulta archiviata, pertanto la verifica urbanistica del bene è stata eseguita sulla base della licenza edilizia dell'anno 1964.

Infine si ritiene corretto fare presente che il Comune di Pietrasanta con Determinazione Dirigenziale Id. Doc. 121824 avente per oggetto la *“rettifica elaborati dei condoni edilizi L. 47/85 L. 724/94 e L. 191/2004”* determina al punto 4. *“di dare la possibilità di integrazione di quelle domande di condono diniegate per mancata integrazione documentale”*.

Pertanto alla data di stesura della presente relazione il Comune di Pietrasanta dovrebbe concedere la possibilità di integrare e definire la sopra detta domanda di sanatoria edilizia.

Si evidenzia che, per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, C.I.L.A., S.C.I.A. lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al

competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o similari.

Da quanto potuto accertare, l'unità è dotata di vecchio Certificato di Abitabilità, ma non dell'Attestato di Prestazione Energetica e per gli impianti non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte.

Dall'analisi degli elaborati grafici, allegati all'ultimo permesso edilizio rilasciato, con particolare riferimento alla L.E. 317 del 1964, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

- a)- differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze in parte rientrano nella tolleranza di Legge ed in parte non rientrano in detta tolleranza;
- b)- mancata realizzazione di un vano cantina al piano terra, che nel progetto del 1964 era posta sotto l'attuale cucina;
- c)- diversa spartitura e posizionamento della scala interna di collegamento tra i piani della villetta;
- d)- diversa distribuzione degli ambienti interni, con particolare riferimento al piano rialzato.

A livello prospettico, si vuole evidenziare che si sono individuate le seguenti difformità:

- 1)- trasformazione sul lato nord-ovest, al piano rialzato nel locale cucina, di una finestra in porta-finestra del tipo a "bandiera" con successiva installazione di persiana in PVC ed apposizione sopra

la stessa di tettoia in ferro e vetro, oltre alla realizzazione di piccola terrazza corredata da scalini per scendere nella resede sottostante;

2)- diverso posizionamento delle finestre e porte esterne, in alcuni casi alcune delle stesse risultano essere state realizzate con dimensioni diverse, rispetto a quello graficamente rappresentato negli elaborati tecnici;

3)- apposizione di un tettoia in ferro e vetro sopra la porta-finestra che immette nel piccolo terrazzo al piano primo;

4)- installazione di avvolgibili in plastica a corredo delle finestre e porte-finestre esterne.

Si precisa che nel titolo rilasciato non sono state indicate le sistemazioni esterne a corredo della villa in particolare si rileva che non risultano autorizzati:

a)- tutte le sistemazioni esterne quali recinzioni, lastricati e camminamenti di corredo alla villetta;

b)- realizzazione di forno-barbecue in muratura;

c)- realizzazione rimessa per attrezzi realizzata in legno, semplicemente appoggiata sul terreno;

d)- realizzazione in aderenza al fabbricato di tettoia in metallo con copertura in tela.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto stimatore sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni se ammissibile, od in alternativa integrare e farsi rilasciare la domanda di condono edilizio sopra citato, naturalmente fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spese, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

#### **PRECISAZIONI ED ASSUNZIONI:**

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto Esperto stimatore fa presente che nello svolgimento dell'incarico sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

1)- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;

2)- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche :

- verifica dei confini e delle distanze delle costruzioni da questi e dai fabbricati limitrofi e/o antistanti;
- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad accertare la presenza di materiali contenenti amianto o similari che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrate quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata 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, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- 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;

- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sull'immobile, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:**

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 31/07/2024 i beni di proprietà della sig.ra

nata \_\_\_\_\_ risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

#### **1)- Iscrizione n. 723 del 17/03/2017:**

Reg. Part. n. 723 del 17/03/2017 iscrizione di ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante ruolo e avviso di addebito esecutivo atto di \_\_\_\_\_ del 16/03/2017 repertorio n. 695/6217 a favore di \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ gravante sui diritti di un mezzo (1/2) di piena proprietà dei beni censiti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta, foglio 15 mappale 303 sub. 1 e mappale 303 sub. 2 oltre ad altra consistenza. Ipoteca del valore di complessivi € 210.808,52.

A margine della nota non sono presenti annotazioni;

#### **2)- Trascrizione n. 3452 del 08/03/2024:**

Reg. Part. n. 3452 del 08/03/2024 trascrizione della sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale atto del Tribunale di Lucca del 15/01/2024 repertorio n. 2/2024 a favore

della Massa dei Creditori

e dei

contro

, gravante sui diritti di un mezzo (1/2) di piena proprietà dei beni censiti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta, foglio 15 mappale 303 sub. 1 e mappale 303 sub. 2.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

**METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:**

Per la determinazione della “Superficie Commerciale” il sottoscritto Esperto stimatore ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione la “Superficie Esterna Lorda” (SEL), per la quale si intende l'area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale per ciascun piano fuori terra od entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 del piano del pavimento, la quale include lo spessore dei muri e tramezzi interni, pilastri e colonne, lo spazio interno di circolazione (scale, ascensore ecc.), condotti verticali.

I principi teorici che saranno utilizzati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'unione di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

Si precisa che trattasi di bene immobile da assoggettarsi a vendita, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto il criterio di stima che verrà utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato".

Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

**SVILUPPO E STIMA:**

Si precisa che la fonte statistica dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca (O.M.I.) per il Comune di Pietrasanta, per la zona dove è ubicato il bene oggetto di stima, inerente al 2° semestre del 2023 zona periferica: Periferia di Pietrasanta lungo la Viabilità di Nord Ovest verso Seravezza e lungo la via Aurelia verso Sud; Codice zona: D2; Microzona Catastale: 4, tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale, nella tipologia "ville e villini", i quali riportano, per unità in "normali" condizioni, un valore minimo di € 2.700,00 ed un valore massimo di € 4.000,00 al mq. Lordo.

Nella zona limitrofa si sono individuati i seguenti comparabili:

- 1)- trascrizione del 2022 n. 3933 di reg. part. unità di categoria A/2 corredata da C/2 superficie commerciale circa 73 mq., in via Osterietta n. 4 valore di compravendita € 150.000,00 valore €/mq. 2.054,79;
- 2)- trascrizione del 2022 n. 11317 di reg. part. unità di categoria A/2 superficie commerciale circa 153 mq., in via Osterietta n. 6 valore di compravendita € 290.000,00 valore €/mq. 1.895,42;
- 3)- trascrizione del 2021 n. 15942 di reg. part. unità di categoria A/7 superficie commerciale circa 197 mq., in via XXV Aprile n. 32 valore di compravendita € 420.000,00 valore €/mq. 2.131,98;
- 4)- trascrizione del 2019 n. 3182 di reg. part. unità di categoria A/7 superficie commerciale circa 169 mq., in via Umbria snc valore di compravendita € 282.000,00 valore €/mq. 1.668,64.

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, considerati i valori unitari assunti presso colleghi, agenzie immobiliari, visti anche i comparabili rintracciati in zona sopra riportati, tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, dell'ubicazione del bene rispetto ai fabbricati

limitrofi, del suo livello di piano, delle sue condizioni manutentive, tenuto conto della servitù che grava sulla resede esclusiva, del rapporto che vi è tra l'area di sedime del fabbricato e la superficie libera a corredo ad uso giardino pertinenziale, della dissomiglianza ai comparabili rintracciati, dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, apportando i giusti correttivi, ritiene che immobili delle stesse caratteristiche e condizioni di cui sopra, vengono offerti sul mercato, tenendo conto anche di quanto sopra rilevato e come pervenuto alla sig.ra dai titoli di provenienza, a prezzi che oscillano intorno a € 2.200,00 / € 2.400,00 al mq., detto prezzo unitario comprende l'incidenza della resede a corredo, di quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto stimatore e di come pervenuto dai titoli di provenienza.

Lotto UNICO, villetta per civile abitazione, libera su quattro lati con resede a corredo gravata da servitù di passo:

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
villetta	mq. 165	100%	mq. 165
cantina-garage	mq. 30	50%	mq. 15
Terrazzi	mq. 24	30%	mq. 7,20
Totale superficie	mq. 219		mq. 182,70

mq. 187,20 circa x 2.300,00 €/mq. = € 430.560,00

arrotondato ad € 430.000,00.

Poiché la sig.ra è titolare della sola quota di un mezzo (1/2) di piena proprietà, come da titolo di provenienza il valore della sua quota è pari a:  
€ 430.000,00 / 2 = € 215.000,00.

## **VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:**

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione del bene deve avvenire in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato applicando, anche in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, una riduzione del 20% sul valore sopra stimato.

Lotto UNICO, villetta per civile abitazione, libera su quattro lati con resede a corredo gravata da servitù di passo.

€. 215.000,00 - 20% = **€. 172.000,00 (Euro cento centosettantaduemila/00).**

### **CONCLUSIONI:**

Alla presente relazione, la quale consta di diciotto fogli scritti su diciotto pagine, si allega la seguente documentazione che ne costituisce parte integrante:

- Allegato n. 1 Estratto mappa catastale;
- Allegato n. 2 Visure catastali dei beni;
- Allegato n. 3 Planimetrie catastali dei beni;
- Allegato n. 4 Fotografie interne dei beni;
- Allegato n. 5 Fotografie esterne dei beni;
- Allegato n. 6 Atto di provenienza;
- Allegato n. 7 Atto costituzione servitù.

Avendo espletato completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Lucca, 02 agosto 2024

L'Esperto stimatore

Geom. Fabio Dinelli