



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 259/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RED SEA SPV SRL

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Oliva Antonia Libera

CUSTODE:

IVG Lucca

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Alessandro Roberti**

CF:RBRLSN69L22E715T

con studio in LUCCA (LU) Viale G.Puccini, Trav. XI n° 134/E

telefono: 0583515373

fax: 0583515373

email: [studiotecnicoroberti@tiscali.it](mailto:studiotecnicoroberti@tiscali.it)

PEC: [alessandro.roberti@geopec.it](mailto:alessandro.roberti@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 259/2022

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** rustico a PIETRASANTA Via Cerro Grosso 20, frazione Loc. Col di Pione, quartiere Strettoia, della superficie commerciale di **239,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fabbricato ad uso di civile abitazione su due piani. Al piano terra è presente una cucina, vano ad uso soggiorno ed un disimpegno dal quale si accede ad un locale ad uso cantina. Con altro accesso esterno e non direttamente comunicanti con l'abitazione ma in aderenza alla stessa troviamo altri due locali ad uso cantina, un piccolo w.c, un forno a legna, piccolo ripostiglio ed una tettoia. Al piano primo tre camere di cui una provvista di piccolo terrazzo e bagno ed una di passaggio, disimpegno ed altro ampio bagno recentemente ristrutturato. E' presente inoltre ampia terrazza provvista di ripostiglio a cui si accede da scala esterna. A corredo poco distante è presente un manufatto ad uso ripostiglio ed alcuni appezzamenti di terreno contigui che circondano la casa per complessivi mq. 3307 catastali. Il fabbricato, che necessita di interventi di manutenzione, è realizzato in muratura portante mista di pietra e mattoni, con solaio interpiano e del tetto in travi e travicelli di legno e mezzane. Internamente troviamo al piano terra una pavimentazione in cotto di tipo commerciale mentre al piano primo in parte in graniglia ed in parte in mezzane tipiche di cotto, il tutto di vecchia realizzazione. Intonaci di tipo civile ed infissi in legno. La rampa di scale per accedere al piano primo in pietra di Cardoso. Impianto di riscaldamento con caldaia di tipo standard ed elementi radianti a parete il cui funzionamento è garantito dalla presenza di un serbatoio a gas Gpl. Impianto elettrico di vecchia realizzazione. Esternamente rifinito con intonaco rustico tinteggiato ed elementi oscuranti alle finestre in legno. Sui terreni circostanti con andamento a piane sono presenti alcuni manufatti posticci non autorizzati che dovranno essere demoliti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di PT 2,80 al P1 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 286 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 330,53 Euro, indirizzo catastale: Via col di Pione, snc, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fusione dei subalterni 2 -3 - 4  
Coerenze: A nord mappali 285 e 693, ad est strada vicinale, a sud mappali 695 e 696, ad ovest mappale 286 sub. 1, salvo se altri.  
Risultano compresi i diritti sul mappale 286 sub. 5 (BCNC)
- foglio 49 particella 286 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 32 mq, rendita 66,11 Euro, indirizzo catastale: Via Col di Pione n° 9, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A nord- ovest mappale 285 e 693, ad est mappale 286 sub. 6, a sud 695, salvo se altri.  
Risultano compresi i diritti sul mappale 286 sub. 5 (BCNC)
- foglio 49 particella 285 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 02, superficie 1140, reddito agrario 5,59 €, reddito dominicale 9,13 €, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A nord mappale 284, ad est 693 e 289, a sud 694, ad ovest 280 e 974, salvo se altri
- foglio 49 particella 693 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 02, superficie 740, reddito agrario 3,63 €, reddito dominicale 5,92 €, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: A nord mappale 282, ad est strada vicinale, a sud mappale 286 e 694, ad ovest mappale 285, salvo se altri.

- foglio 49 particella 694 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 02, superficie 610, reddito agrario 2,99 €, reddito dominicale 4,88 €, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A nord mappale 285, ad est 286 e 695, a sud 1126, ad ovest 280, salvo se altri.
- foglio 49 particella 695 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 02, superficie 130, reddito agrario 0,64 €, reddito dominicale 1,04 €, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A nord mappale 286, ad est 696, a sud 954, ad ovest 694, salvo se altri.
- foglio 49 particella 696 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 02, superficie 430, reddito agrario 2,11 €, reddito dominicale 3,44 €, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A Nord mappale 286, ad est strada vicinale, a sud mappale 953, ad ovest 695, salvo se altri.
- foglio 49 particella 974 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 02, superficie 257, reddito agrario 1,26 €, reddito dominicale 2,06 €, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A nord mappale 172, ad est 285, a sud 280, ad ovest 279 3 672, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>239,72 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 337.715,15</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 270.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>29/03/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Attualmente l'immobile risulta occupato dal coniuge \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a seguito di verbale di separazione consensuale con assegnazione di casa coniugale del Tribunale di Lucca del 21/07/2014 - repertorio 207, trascritto a Pisa in data 01/08/2014 al n° 8419 di registro particolare.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Domanda Giudiziale - Atto di Citazione , stipulata il 08/06/1993 , trascritta il 05/07/1993 a Pisa ai nn.

4684, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di citazione.

La formalità è riferita solamente a Mappali 285/693/284 ( Questo ultimo intestato ad altra proprietà). Trattasi di un vecchio atto di citazione affinché venga accertata l'interclusione del fondo delle attrici e venga costituito a favore dei mappali censiti nel foglio 49 particelle 182/183/184/178/179/180/181/192/326 e 115 ed a carico della contigua proprietà dei convenuti, alcuni dei quali oggetto di esecuzione, distinti al catasto terreni nel foglio 49 mappali 285/693 e 284 ( ad oggi altra proprietà ), servitù coattiva di passo a pedoni e con veicoli, della larghezza di ml. 3, a partire dalla Via Pubblica di Casseraia, fino alla proprietà delle attrici stesse.

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

Verbale di separazione con assegnazione di casa coniugale, stipulata il 21/07/2014 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 207 di repertorio, trascritta il 01/08/2014 a Pisa ai nn. 8419, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di separazione consensuale con assegnazione casa coniugale.

La formalità è riferita solamente a Tutti i mappali oggetto di esecuzione

*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:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/01/2010 a firma di Notaio Bianchi ai nn. 123117/13298 di repertorio, iscritta il 04/02/2010 a Pisa ai nn. 386, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €. 362.848,00.

Importo capitale: €. 181.424,00.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a Pietrasanta - Foglio 49 Mappali 286 sub. 1 e 286 sub. 6

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2011 a firma di Notaio Bianchi ai nn. 125579/14944 di repertorio, iscritta il 21/09/2011 a Pisa ai nn. 3262, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: €. 70.000,00.

Importo capitale: €. 35.000,00.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a Pietrasanta - Foglio 49 mappali 286 sub. 1 e 286 sub. 6

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/11/2022 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 4174 di repertorio, trascritta il 12/12/2022 a Pisa ai nn. 18542, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Pietrasanta - Foglio 49 mappali 286 sub. 1, 286 sub. 6 e 286 sub. 5

pignoramento, stipulata il 25/10/2023 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 4389 di repertorio, trascritta il 22/11/2023 a Pisa ai nn. 16410, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Pietrasanta - Foglio 49 Mappali 285, 693, 694, 695, 696 e 974.

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 insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

In base alle verifiche ipotecarie, così come specificato al paragrafo 4.1.1 risulta trascritta in data 05/07/1993 al n° 4684 di registro particolare una trascrizione pregiudizievole conseguente ad una domanda giudiziale – Atto di citazione – e gravante sulle particelle oggetto della presente perizia censite nel foglio 49 mappali 285 e 693 oltre alla particella 284 oggi intestata ad altra proprietà, intentata dai proprietari confinanti delle particelle censite sempre nel foglio 49 dai mappali 182/183/184/178/179/181/180/192/326 e 115 riguardante l'accertamento dell'interclusione di tali beni e conseguentemente la costituzione di una servitù coattiva di passo a pedoni e con veicoli della larghezza di ml. 3,00, a partire dalla Via pubblica di Casseraia, fino alla proprietà delle attrici stesse. Non sono indicate ed evidenziate le porzioni delle particelle 285/693 e 284, che dovevano essere oggetto o che sono ad oggi oggetto della servitù di passo carrabile ed a piedi. In sede di sopralluogo è stato comunque rilevato che sulle porzioni poste a nord delle particelle 285 e 693 insiste la viabilità di accesso alla proprietà degli esecutati e che la stessa prosegue fino a raggiungere la strada posta ad est catastalmente rappresentata.

Si precisa che in fase di sopralluogo non sono state effettuate, perché avrebbero comportato notevoli costi aggiuntivi per la procedura, le seguenti verifiche :

- strutturali
- geologiche
- geognostiche
- presenza di eventuali materiali nocivi interrati e non
- funzionamento degli impianti
- acustiche di ogni tipo
- riconfinazioni e distanze dai confini
- Legge 10/91 e successive modifiche
- verifica presenza fibre di amianto
- verifiche contenimento energetico
- verifiche normativa sismica
- verifiche fumi in atmosfera
- verifiche Legge 13/89
- verifiche rapporti aeroiluminanti;

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

## **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Donazione (dal 28/01/2010), con atto stipulato il 28/01/2010 a firma di Notaio Bianchi ai nn. 123116/13297 di repertorio, trascritto il 04/02/2010 a Pisa ai nn. 1207.

Il titolo è riferito solamente a Pietrasanta - NCT - Foglio 49 Mappali 974, 285, 693, 694, 695 e 696.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 28/10/2010), con atto stipulato il 28/01/2010 a firma di Notaio Bianchi ai nn. 123116/13297 di repertorio, trascritto il 04/02/2010 a Pisa ai nn. 1208.

Il titolo è riferito solamente a Pietrasanta - Foglio 49 Mappale 286 sub. 1, Mappale 286 sub. 6 e mappale 286 sub. 5 (Benc)

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 02/06/1981 fino al 28/01/2010), con atto stipulato il 02/06/1981 a firma di Notaio Torrisi ai nn. 66469 di repertorio, trascritto il 11/06/1981 a Pisa ai nn. 5206.

Il titolo è riferito solamente a Pietrasanta - NCEU Foglio 49 ex Mappale 286 sub. 2, ex mappale 286 sub. 3 ed ex Mappale 286 sub. 4 ora riuniti nel mappale 286 sub. 6 ed all' NCT Foglio 49 Mappale 693 , Mappale 695 e Mappale 696

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 14/02/1990 fino al 28/01/2010), con atto stipulato il 14/02/1990 a firma di Notaio Torrisi ai nn. 84434/7931 di repertorio, trascritto il 05/03/1990 a Pisa ai nn. 2311.

Il titolo è riferito solamente a Pietrasanta - NCT - Foglio 49 Mappale 285

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 31/07/1991 fino al 28/01/2010), con atto stipulato il 31/07/1991 a firma di Notaio Torrisi ai nn. 90194/8598 di repertorio, trascritto il 05/08/1991 a Pisa ai nn. 6970.

Il titolo è riferito solamente a Pietrasanta - NCEU - Foglio 49 Mappale 286. sub. 1 ed all' NCT Foglio 49 Mappale 694

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 07/11/1997 fino al 28/01/2010), con atto stipulato il 07/11/1997 a firma di Notaio Torrisi ai nn. 110026/10669 di repertorio, trascritto il 14/11/1997 a Pisa ai nn. 10016.

Il titolo è riferito solamente a Pietrasanta - NCT - Foglio 49 Mappale 974

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. 356/S - 1994**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento di fabbricato di civile abitazione monofamiliare mediante la realizzazione al piano terra di un vano ad uso cantina e al piano primo di n° 2 servizi igienici, n° 1 ripostiglio e ampliamento del terrazzo. , presentata il 21/11/1985 con il n. 324 di protocollo, rilasciata il 17/05/1994 con il n. 356 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera C.C. n° 31 del 14/07/2014, l'immobile ricade in zona Il paesaggio Collinare . Parte Le aree agricole con coltivazioni e

sistemazioni tradizionali ( Art. 14 comma 6 ) e Parte Le infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto ( Art, 22). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 14 comma 6 e Art. 22. Il titolo è riferito solamente al Mappale 974

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera C.C. n° 31 del 14/07/2014, l'immobile ricade in zona Il paesaggio Collinare . Parte Le aree agricole con coltivazioni e sistemazioni tradizionali ( Art. 14 comma 6 ) . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art, 14 comma 6. Il titolo è riferito solamente al Mappali 285, 286,693, 694, 695 e 696

Piano operativo adottato, in forza di delibera Delibera C.C. n° 78 del 13/12/2021, l'immobile ricade in zona Territorio Rurale - Zone E2 - parti del Territorio rurale caratterizzante in prevalenza dal morfotipo collinare a oliveto e vigneto ( DT\_02b art. 23 e DT\_02a srt. 6.2); parte Infrastrutture esistenti (DT\_02b art. 16). Norme tecniche di attuazione ed indici: DT\_02b art. 23 e DT\_02a srt. 6.2; parte Infrastrutture esistenti (DT\_02b art. 16.. Il titolo è riferito solamente al Mappale 285

Piano operativo adottato, in forza di delibera Delibera C.C. n° 78 del 13/12/2021, l'immobile ricade in zona Territorio Rurale - Zone E2 - parti del Territorio rurale caratterizzante in prevalenza dal morfotipo collinare a oliveto e vigneto ( DT\_02b art. 23 e DT\_02a art. 6.2).. Norme tecniche di attuazione ed indici: DT\_02b art. 23 e DT\_02a art. 6.2.. Il titolo è riferito solamente al Mappali 286, 694 e 695

Piano operativo adottato, in forza di delibera Delibera C.C. n° 78 del 13/12/2021, l'immobile ricade in zona Territorio Rurale - Zone E2 - parti del Territorio rurale caratterizzante in prevalenza dal morfotipo collinare a oliveto e vigneto ( DT\_02b art. 23 e DT\_02a srt. 6.2); parte Infrastrutture esistenti (DT\_02b art. 16). Norme tecniche di attuazione ed indici: DT\_02b art. 23 e DT\_02a srt. 6.2); parte Infrastrutture esistenti DT\_02b art. 16.. Il titolo è riferito solamente al Mappale 693

Piano operativo adottato, in forza di delibera Delibera C.C. n° 78 del 13/12/2021, l'immobile ricade in zona Territorio Rurale - Zone E2 - parti del Territorio rurale caratterizzante in prevalenza dal morfotipo collinare a oliveto e vigneto ( DT\_02b art. 23 e DT\_02a art. 6.2).. Norme tecniche di attuazione ed indici: DT\_02b art. 23 e DT\_02a art. 6.2. Il titolo è riferito solamente al Mappale 696 e 974

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

A seguito delle verifiche urbanistiche ed edilizie effettuate si precisa quanto segue. Il fabbricato originario, in base alle planimetrie del Catasto Fabbricati del 1954 risultava costituito da più unità immobiliari ad uso abitazione ( mappale 286 sub. 2 – 3 e 4. Successivamente, in seguito all'atto di compravendita del 1981 le tre unità immobiliari vennero acquistate da un'unica proprietà. In data 21/11/1985 al n° 324 venne presentata domanda di condono edilizio a cui è seguita Concessione Edilizia in Sanatoria n° 356/S del 17/05/1994 con la quale venivano sanate alcune difformità edilizie consistenti in, si cita testualmente: *Ampliamento di fabbricato di civile abitazione monofamiliare mediante la realizzazione al piano terra di un vano ad uso cantina e al piano primo di n° 2 servizi igienici, n° 1 ripostiglio e ampliamento del terrazzo.* Nella relazione allegata alla domanda di sanatoria edilizia vennero inoltre indicate altre difformità interne, quali realizzazione di pareti divisorie e porte, demolizione di porzioni di pareti, ma non venne espressamente esplicitata la fusione delle tre unità immobiliari così come censite al catasto fabbricati. Confrontando poi le predette planimetrie con lo stato rappresentato nell'elaborato grafico del condono e con quanto descritto nella predetta relazione, non sono state indicate altre modifiche quali: 1) piccole differenze delle altezze interne 2) la demolizione di porzione di parete portante interposta tra i due vani che compongono il soggiorno 3) la chiusura di una porta finestra nella camera al piano primo lato nord-ovest. A parere dello scrivente

comunque tali mancanze non sono da ritenersi pregiudizievoli, considerato tra l'altro che il fabbricato non risulta sottoposto a vincolo paesaggistico-ambientale ma solo a quello idrogeologico e che per tale vincolo non risultano determinanti, ed inoltre perché come già precedentemente detto, la rappresentazione grafica dell'elaborato di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 356/S del 1994 identifica fundamentalmente lo stato attuale dei luoghi. Eventualmente, se ritenuto necessario potrà essere richiesta rettifica della Concessione Edilizia in Sanatoria. Tali considerazioni soggettive sono comunque da ritenersi puramente indicative e spetterà eventualmente all'aggiudicatario, tramite tecnico di fiducia, fare valutazioni al riguardo ai fini della futura presentazione di eventuali permessi edilizi per la ristrutturazione dell'abitazione. Esaminando inoltre la documentazione fotografica allegata alla Domanda di Condonò - in bianco e nero e di scarsa qualità - sembrerebbe che la terrazza, successivamente alla data della ripresa fotografica sia stata modificata a seguito di realizzazione di parapetto lato est e posa in opera di una pavimentazione. Per tali opere, sempre a parere dello scrivente, risulterà quindi necessario procedere alla loro regolarizzazione mediante presentazione di Scia/Pdc in sanatoria. E' presente inoltre un pergolato in legno nella resede più adiacente al fabbricato, anche questo non autorizzato ma sanabile. Nei terreni circostanti il fabbricato posti a corredo dell'abitazione e sulla terrazza sono stati rinvenuti inoltre alcuni manufatti precari, realizzati senza le necessarie autorizzazioni, che per tipologia e materiali sono da ritenersi non sanabili e quindi dovranno essere demoliti. Non risulta inoltre presente l'autorizzazione per il serbatoio di gas Gpl e per lo smaltimento e depurazione delle acque reflue, e riguardo a questo ultimo in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare come ciò avvenga. Presumibilmente l'impianto esistente non risulterà a norma con la legislazione vigente e sarà necessario provvedere alla sua regolarizzazione.

Una valutazione specifica è necessaria per quanto riguarda il manufatto ad un solo piano realizzato in adiacenza alla tettoia ed al forno che non risulta neanche accatastato al Catasto Terreni né al Catasto Fabbricati e che dovrebbe insistere in maggior misura sulla particella 285 e forse su piccola porzione della particella 286. L'appezzamento di terreno con il sovrastante fabbricato venne acquistato dai genitori della parte eseguita con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Torrisi del 14 febbraio 1990 rep. 84434/7931 e nello stesso venne descritto che sovrastante il terreno insisteva la costruzione. La parte venditrice dichiarò inoltre che la sua realizzazione è antecedente al 01 settembre 1967, ma non risultano indicati gli estremi di nessuna Licenza o Concessione Edilizia oppure di Domande di Sanatoria. Da una verifica con le ortofoto storiche della Regione Toscana la sua realizzazione ante 1967 risulterebbe verificata. Tale situazione quindi risulta essere particolarmente delicata e soggetta ad interpretazioni per quanto concerne la conformità edilizia. Al riguardo il sottoscritto Consulente evidenzia che il Comune di Pietrasanta ha provveduto con il precedente dirigente, Arch. Flosi, a predisporre una specifica relazione che analizza il periodo temporale che va dal 31 Ottobre 1941 al 01 Settembre 1967, entro il quale era necessario richiedere la licenza edilizia per effettuare i lavori all'interno dei centri abitati. Si precisa che in tale perimetrazione l'unità immobiliare non risulta negli anni mai inserita all'interno dei centri abitati. Nelle conclusioni finali viene testualmente indicato :

1) Considerando il PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO AL 31 DICEMBRE 1954 dovremo ritenere che gli edifici realizzati ex-novo, ampliati e/o modificati dopo detta data e fino al 1965, posti all'esterno di questo perimetro, sono a tutti gli effetti legittimi anche se realizzati in assenza di licenza edilizia in quanto non prevista per norma di legge vigente all'epoca degli interventi.

2) Considerando il PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO AL 31 DICEMBRE 1965 dovremo ritenere che gli edifici realizzati ex-novo, ampliati e/o modificati dopo detta data e fino al 31 agosto 1967 posti all'esterno di questo perimetro, sono a tutti gli effetti legittimi anche se realizzati in assenza di licenza edilizia in quanto non prevista per norma di legge vigente all'epoca degli interventi.

Sostanzialmente quindi in base a tale relazione, visto e considerato che mai il fabbricato è stato inserito all'interno di un perimetro che delimitava i centri abitati, sembrerebbe che

per il Comune tale manufatto sia da ritenersi legittimo anche se realizzato in assenza di qualsiasi titolo edilizio e conseguentemente nella presente consulenza estimativa verrà considerato tale e commerciabile considerato che realizzato antecedentemente al 01/09/1967.

Quanto sopra specificato, considerata anche la particolarità della situazione è da considerarsi puramente indicativo. Al riguardo è opportuno precisare, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate ed ai costi della loro eventuale regolarizzazione, che lo scrivente è impossibilitato a fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto, vista anche la sovrapposizione delle normative ad oggi vigenti ed in continuo cambiamento e le interpretazioni dei vari uffici. La determinazione dei costi per eliminare eventuali abusi comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti, i quali dopo la presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria e successiva istruttoria, determinano l'esito positivo o negativo della stessa e le relative sanzioni. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da considerarsi formulato in termini orientativi, per quanto concerne, fattibilità, procedure, importi, sanzioni e/o adempimenti indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

Riguardo invece alla conformità urbanistica si evidenzia che nel certificato di destinazione urbanistica è riportato che, in base al Regolamento Urbanistico Vigente, porzione della particella 974 è inserita all'interno delle "infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto - Strade, Piazze e percorsi urbani ( art. 22 ), mentre secondo il Piano Operativo Adottato che porzione delle particelle 285 e 693 sono all'interno di "Infrastrutture esistenti ". Presumibilmente tale destinazione è conseguenza della presenza della strada denominata Via del Cerro Rosso, che garantisce l'accesso carrabile alla proprietà. Tale viabilità, costituita da strada asfaltata e realizzata da svariati anni, non risulta graficamente rappresentata nelle mappe catastali e quindi risulta impossibile per lo scrivente specificare se insista effettivamente su porzione delle predette particelle oggetto di perizia ed in che misura. Anche la cartografia del Regolamento Urbanistico e del Piano Operativo adottato non risultano di aiuto. Tale accertamento sarebbe possibile solo ed esclusivamente attraverso una riconfinazione strumentale. Non è stato possibile inoltre stabilire se la sua realizzazione sia stata effettuata dal Comune di Pietrasanta ed in tal caso quale procedura è stata attuata circa l'occupazione dei terreni ed il suo eventuale esproprio, oppure da privati. Da una ricerca ipo-catastale non risultano presenti decreti di esproprio

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al riguardo vedasi quanto dettagliatamente specificato al paragrafo 8. Le difformità qui indicate sono quelle ritenute non sanabili e riferite ai manufatti precari che dovranno essere demoliti. (normativa di riferimento: Dpr 380/01 e Leggi Regionali)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione manufatti precari e smaltimento materiali di risulta: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al riguardo vedasi quanto dettagliatamente specificato al paragrafo 8. Le difformità qui indicate sono riferite alle difformità ritenute sanabili e riguardanti la terrazza (normativa di riferimento: Dpr 380/01 e Leggi Regionali)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione Scia(Pdc in sanatoria e sanzioni: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta accatastato il manufatto costruito ante 1967. Dovrà essere presentato tipo mappale strumentale e relativa pratica Docfa. Il subalterno 5 che identifica la resede e quello che originariamente era una comunanza tra le varie unità immobiliari ( forno, w,c, esterno ) dovrà essere accatastato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tipo mappale strumentale e pratica Docfa: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: In base alle risultanze del certificato di destinazione urbanistica emerge che parte dei mappali 974 e 285 risulterebbero insistere all'interno delle " infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto " oppure " infrastrutture esistenti ". Molto probabilmente si riferisce alla strada denominata Via Cerro Grosso che garantisce l'accesso carrabile all'inizio della proprietà ma che non risulta rappresentata nelle mappe catastali. Non è possibile stabilire, se non attraverso una riconfinazione strumentale, se effettivamente tale strada insiste anche su parte delle particelle oggetto di perizia. Trattandosi di una strada di vecchia realizzazione non è dato sapere quale procedura è stata adottata da parte del Comune riguardo all'eventuale occupazione ed esproprio.

L'immobile risulta .Tempi necessari per la regolarizzazione: Non determinabili

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianti privi di relativa certificazione ed ormai non più a norma (normativa di riferimento: DM 37/2008)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Non è possibile determinare l'onere per la messa a norma degli impianti in quanto risulta necessario verifica specifica da tecnico qualificato che determini la tipologia delle opere necessarie

BENI IN PIETRASANTA VIA CERRO GROSSO 20, FRAZIONE LOC. COL DI PIONE,  
QUARTIERE STRETTOIA

## RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

**rustico** a PIETRASANTA Via Cerro Grosso 20, frazione Loc. Col di Pione, quartiere Strettoia, della superficie commerciale di **239,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fabbricato ad uso di civile abitazione su due piani. Al piano terra è presente una cucina, vano ad uso soggiorno ed un disimpegno dal quale si accede ad un locale ad uso cantina. Con altro accesso esterno e non direttamente comunicanti con l'abitazione ma in aderenza alla stessa troviamo altri due locali ad uso cantina, un piccolo w.c, un forno a legna, piccolo ripostiglio ed una tettoia. Al piano primo tre camere di cui una provvista di piccolo terrazzo e bagno ed una di passaggio, disimpegno ed altro ampio bagno recentemente ristrutturato. E' presente inoltre ampia terrazza provvista di ripostiglio a cui si accede da scala esterna. A corredo poco distante è presente un manufatto ad uso ripostiglio ed alcuni appezzamenti di terreno contigui che circondano la casa per complessivi mq. 3307 catastali. Il fabbricato, che necessita di interventi di manutenzione, è realizzato in muratura portante mista di pietra e mattoni, con solaio interpiano e del tetto in travi e travicelli di legno e mezzane. Internamente troviamo al piano terra una pavimentazione in cotto di tipo commerciale mentre al piano primo in parte in graniglia ed in parte in mezzane tipiche di cotto, il tutto di vecchia realizzazione. Intonaci di tipo civile ed infissi in legno. La rampa di scale per accedere al piano primo in pietra di cardoso. Impianto di riscaldamento con caldaia di tipo standard ed elementi radianti a parete il cui funzionamento è garantito dalla presenza di un serbatoio a gas Gpl. Impianto elettrico di vecchia realizzazione. Esternamente rifinito con intonaco rustico tinteggiato ed elementi oscuranti alle finestre in legno. Sui terreni circostanti con andamento a piane sono presenti alcuni manufatti posticci non autorizzati che dovranno essere demoliti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di PT 2,80 al P1 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 286 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 330,53 Euro, indirizzo catastale: Via col di Pione, snc, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fusione dei subalterni 2 -3 - 4  
Coerenze: A nord mappali 285 e 693, ad est strada vicinale, a sud mappali 695 e 696, ad ovest mappale 286 sub. 1, salvo se altri.  
Risultano compresi i diritti sul mappale 286 sub. 5 (BCNC)
- foglio 49 particella 286 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 32 mq, rendita 66,11 Euro, indirizzo catastale: Via Col di Pione n° 9, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A nord- ovest mappale 285 e 693, ad est mappale 286 sub. 6, a sud 695, salvo se altri.  
Risultano compresi i diritti sul mappale 286 sub. 5 (BCNC)
- foglio 49 particella 285 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 02, superficie 1140, reddito agrario 5,59 €, reddito dominicale 9,13 €, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A nord mappale 284, ad est 693 e 289, a sud 694, ad ovest 280 e 974, salvo se altri
- foglio 49 particella 693 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 02, superficie 740, reddito agrario 3,63 €, reddito dominicale 5,92 €, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A nord mappale 282, ad est strada vicinale, a sud mappale 286 e 694, ad ovest mappale 285, salvo se altri.
- foglio 49 particella 694 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 02, superficie 610, reddito

agrario 2,99 €, reddito dominicale 4,88 €, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A nord mappale 285, ad est 286 e 695, a sud 1126, ad ovest 280, salvo se altri.

- foglio 49 particella 695 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 02, superficie 130, reddito agrario 0,64 €, reddito dominicale 1,04 €, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A nord mappale 286, ad est 696, a sud 954, ad ovest 694, salvo se altri.
- foglio 49 particella 696 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 02, superficie 430, reddito agrario 2,11 €, reddito dominicale 3,44 €, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A Nord mappale 286, ad est strada vicinale, a sud mappale 953, ad ovest 695, salvo se altri.
- foglio 49 particella 974 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 02, superficie 257, reddito agrario 1,26 €, reddito dominicale 2,06 €, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A nord mappale 172, ad est 285, a sud 280, ad ovest 279 3 672, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Forte dei Marmi / Pietrasanta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

ottimo 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

ottimo 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

scarso 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione PT	88,00	x	100 %	=	88,00
Abitazione P1	85,00	x	100 %	=	85,00
Cantina, tettoia e forno	80,00	x	25 %	=	20,00
Ripostiglio esterno P1	6,00	x	25 %	=	1,50
Manufatto ad uso ripostiglio	21,00	x	25 %	=	5,25
Terrazzo camera	3,00	x	30 %	=	0,90
Terrazza con accesso esterno	40,00	x	15 %	=	6,00
Terreni a corredo a piano ( indice applicato specifico vista la tipologia e dimensione )	3.307,00	x	1 %	=	33,07
<b>Totale:</b>	<b>3.630,00</b>				<b>239,72</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/05/2022

Fonte di informazione: Atto di compravendita Notaio Luisa Trombetta del 24/05/2022 Rep. 3684

Descrizione: Abitazione su due piani con terrazza e terreni a corredo

Indirizzo: Via Cerro Grosso n° 14

Superfici principali e secondarie: 157

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 955,41 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/09/2023

Fonte di informazione: Atto Notaio Luigi Cattaneo del 05/09/2023 - rep. 33010

Descrizione: Abitazione su due piani comprensiva di terrazza e terreni a corredo

Indirizzo: Via Cerro Grosso n° 12

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (19/03/2024)

Valore minimo: 2.150,00

Valore massimo: 3.200,00

Borsino Immobiliare (19/03/2024)

Valore minimo: 1.928,00

Valore massimo: 2.922,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject. Per semplice riscontro sono stati verificati i valori indicati dall' OMI ( Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate ) con riferimento al 02 semestre del 2023 ultimo disponibile e Borsino Immobiliare.

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	150.000,00	90.000,00
Consistenza	239,72	157,00	125,00
Data [mesi]	0	22,00	7,00
Prezzo unitario	-	955,41	720,00
Manutenzione	5,00	2,00	2,00
Servizi Igienici (numero )	3,00	2,00	1,00
Impianti ( 1 - 5 )	5,00	4,00	3,00
Accessibilità	3,00	2,00	2,00

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,08	125,00	75,00

Prezzo unitario	prezzo medio minimo	720,00	720,00
Manutenzione		25.000,00	25.000,00
Servizi Igienici (numero )		12.000,00	12.000,00
Impianti ( 1 - 5 )		30.000,00	30.000,00
Accessibilità		20.000,00	20.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	150.000,00	90.000,00
Data [mesi]	2.750,00	525,00
Prezzo unitario	59.558,40	82.598,40
Manutenzione	75.000,00	75.000,00
Servizi Igienici (numero )	12.000,00	24.000,00
Impianti ( 1 - 5 )	30.000,00	60.000,00
Accessibilità	20.000,00	20.000,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>349.308,40</b>	<b>352.123,40</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **350.715,90**

Divergenza: 0,80% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 239,72 x 1.463,02 = **350.715,15**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 350.715,15**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 350.715,15**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Pisa, conservatoria dei registri immobiliari di Pisa, ufficio tecnico di Pietrasanta, agenzie: Pietrasanta, osservatori del mercato immobiliare Omi e Borsino Immobiliare

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	rustico	239,72	0,00	350.715,15	350.715,15
				<b>350.715,15 €</b>	<b>350.715,15 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 337.715,15**

**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: **€. 67.543,03**

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: **€. 172,12**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 270.000,00**

data 29/03/2024

il tecnico incaricato  
Alessandro Roberti