
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Milani Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	12
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 66/2024 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 142.750,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21



INCARICO

In data 31/05/2024, il sottoscritto Ing. Milani Claudio, con studio in Via G. Garibaldi n.4 - 55045 - Pietrasanta (LU), email claudiomilani89@gmail.com, PEC claudio.milani@ingpec.eu, Tel. 3480141457, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Torraccia

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di fabbricato a destinazione artigianale, sita in Pietrasanta, Via Torraccia, facente parte di più ampio organismo edilizio.

L'immobile si sviluppa su singolo piano fuori terra e riceve accesso direttamente dalla Pubblica viabilità (via Torraccia).

Si compone di ampio locale ad uso segheria marmo e due locali di sgombero originariamente destinati a spogliatoio, ufficio, servizio igienico e ripostiglio. La proprietà si completa di due tettoie esterne attualmente chiuse con murature portanti in assenza di titolo edilizio abilitativo e resede ad uso esclusivo.

Sono compresi quota parte di diritti su tutte le parti condominiali a comune con le altre unità immobiliari componenti l'intero edificio.

Come riportato nell'atto di compravendita di seguito richiamato si precisa che la striscia di terreno esistente tra il fabbricato ad uso segheria ed il confine verso Viareggio è gravata da servitù di passo a favore dei beni di proprietà della Società all'epoca venditrice ed eventuali aventi causa.

La cabina elettrica risulta di proprietà della [REDACTED] all'epoca venditrice ed eventuali aventi causa.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Torraccia

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]



[REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

Gli immobili di cui alla presente procedura esecutiva confinano con via Torraccia - Gora degli Opifici e beni identificati dal foglio di mappa 7, mappali 1085, 1251 e 951.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	285,00 mq	318,00 mq	1	318,00 mq	/	T
Tettoie	25,00 mq	25,00 mq	0,2	5,00 mq	/	T
Piazzale	1466,00 mq	1466,00 mq	0,10	146,60 mq	/	T
Totale superficie convenzionale:				469,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				469,60 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	154		1	D1				1745,73 €	T	

Corrispondenza 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 rappresenta l'effettiva sagoma dell'edificio in quanto non è raffigurato il tratteggio relativo alle tettoie attualmente tamponate con muratura poste sul lato mare ed il volume relativo al manufatto



in muratura realizzato sul lato Viareggio.

Si precisa che entrambe le opere, chiusura delle tettoie e realizzazione del manufatto, sono state eseguite in totale assenza di titolo edilizio abilitativo. A tal proposito le stesse dovranno essere rimosse in modo da ripristinare la situazione rappresentata dalla planimetria catastale depositata.

La planimetria catastale in atti non riporta informazioni inerente gli accessi, le recinzioni ed in genere, le sistemazioni esterne.

Esternamente si ravvisano chiusure, spostamenti e modifiche delle aperture.

Internamente si ravvisano differenze riguardanti la distribuzione degli spazi interni, realizzazione e chiusura di aperture interne, mancata rappresentazione di alcuni particolari costruttivi (nicchia, pilastri, ecc.), differenze riguardanti le altezze interne dei locali, assenza di una scala rappresentata ma al momento non più presente, realizzazione di parete bassa posta in corrispondenza dell'ampio vano ad uso segheria marmo.

In corrispondenza del locale originariamente destinato ad uso spogliatoio sono riportate altezze che appaiono illeggibili e pertanto non riscontrabili.

Le differenze riscontrate in parte dovranno 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.

PRECISAZIONI

-Durante il sopralluogo eseguito presso i beni immobili oggetto di procedura esecutiva è stato riscontrato un manufatto, realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio abilitativo, e posto all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato.

L'organismo edilizio si colloca in corrispondenza del lato Viareggio dell'edificio (area gravata da servitù di passo) e non sembrerebbe collegato con i locali del fabbricato principale. A tal proposito, data la presenza di materiale pesante posto all'interno dell'ampio vano, disposto in corrispondenza della parete di separazione, non è stato possibile accertare accuratamente la presenza di un collegamento.

Data la limitazione della documentazione a disposizione e lo stato di abbandono del fabbricato adiacente non è stato possibile accertare precisamente l'epoca di realizzazione del manufatto e l'uso dello stesso.

-Come riportato nell'atto di compravendita di provenienza si precisa che "la striscia di terreno esistente tra il fabbricato ad uso segheria ed il confine verso Viareggio, è gravata da servitù di passo a vantaggio dei rimanenti beni della Società Venditrice, al fine di accedere alla cabina elettrica di proprietà esclusiva della Società venditrice stessa ed ubicata sul terreno oggetto della vendita".

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in scarse condizioni di manutenzione.

Si ravvisano infiltrazioni provenienti dalla copertura in lamiera ormai deteriorata.

Alcuni elementi strutturali costituenti il solaio di copertura risultano danneggiati o addirittura interrotti. Tali manomissioni potrebbero influire considerevolmente sulle prestazioni statiche della struttura del fabbricato.

Internamente l'unità immobiliare risulta sprovvista di qualsivoglia elemento di finitura e non dotata di impianti tecnologici funzionanti.

Esternamente, in corrispondenza della resede, si ravvisano rifiuti di varia natura.

L'aggiudicatario, a proprie cure spese, dovrà procedere con la rimozione dei rifiuti ed eventualmente bonificare le zone con criticità ambientali.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come riportato all'interno dell'atto di acquisto precedentemente citato la striscia di terreno tra il fabbricato e il confine lato Viareggio è gravata da servitù di passo a vantaggio dei beni immobili dell'originaria [REDACTED] ed eventuali aventi causa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/01/2023
- Scadenza contratto: 30/11/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

Canone annuale: € 7.200,00

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 08/07/2024, il bene risultava in possesso della [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 30/11/2022 per la durata di anni 6, registrato successivamente alla data di notifica del pignoramento trascritto a Pisa in data 22/05/2012, reg. part. 5895 e antecedente alla data di notifica del pignoramento trascritto a Pisa in data 15/04/2024, reg. part. 5340.

Per maggior chiarimento si allega alla presente il contratto di locazione registrato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/10/1980	[REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Emilio Maccheroni	15/10/1980	71295	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pisa	07/11/1980	13083	9310
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Viareggio	28/10/1980	4817	

Come riportato nell'atto di compravendita precedentemente richiamato si precisa che "la striscia di terreno esistente tra il fabbricato ad uso segheria ed il confine verso Viareggio, è gravata da servitù di passo a vantaggio dei rimanenti beni della [REDACTED] Venditrice, al fine di accedere alla cabina elettrica di proprietà esclusiva della [REDACTED] venditrice stessa ed ubicata sul terreno oggetto della presente vendita".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 09/03/2005
Reg. gen. 4896 - Reg. part. 1099
Importo: € 620.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 310.000,00
Rogante: Notaio Emilio Maccheroni
Data: 08/03/2005
N° repertorio: 194878
N° raccolta: 23826
Note: La presente formalità risulta annotata di surrogazione in data 24/03/2010 ai numeri 1042/5543 in forza di atto ai rogiti di notaio Guido Politi del 13/05/2009, rep. n. 74717/17865.

Trascrizioni



- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 22/05/2012

Reg. gen. 8094 - Reg. part. 5895

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 15/04/2024

Reg. gen. 7386 - Reg. part. 5340

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

I beni immobili oggetto di perizia, ai sensi del vigente R.U., sono posti in "AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONI - Aree di nuovo impianto, di rigenerazione urbana o di intervento unitario su spazi pubblici", 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 e degli strumenti urbanistici.

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 parte in "Territorio Urbanizzato - RU - Parti del T.U. destinate a interventi di rigenerazione urbana in loco soggette a intervento Convenzionato (P.R./P.R.U.)" - TU_rl n - Aree di trasformazione attraverso recupero di SE in loco e parte in viabilità in progetto.

A tal proposito porzione del lotto, comprendente anche quota parte del fabbricato, risulta essere in aree soggette ad esproprio nei casi di cui ex art. 13 Disciplina Urbanistica.

In virtù del sopra citato articolo, si precisa tuttavia che, qualora vi sia l'urgenza da parte del Comune di realizzare opere di urbanizzazione o parti di esse, ovvero attrezzature pubbliche previste all'interno di ambiti, continui o disgiunti, soggetti a Perequazione o Compensazione urbanistica all'interno di Piani Attuativi Convenzionati (PAC) o a Progetti Unitari Convenzionati (PUC), è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla realizzazione delle opere e/o alla acquisizione dell'area, anche prima dell'approvazione del PAC o del PUC, previo, ove necessario, esproprio delle aree.

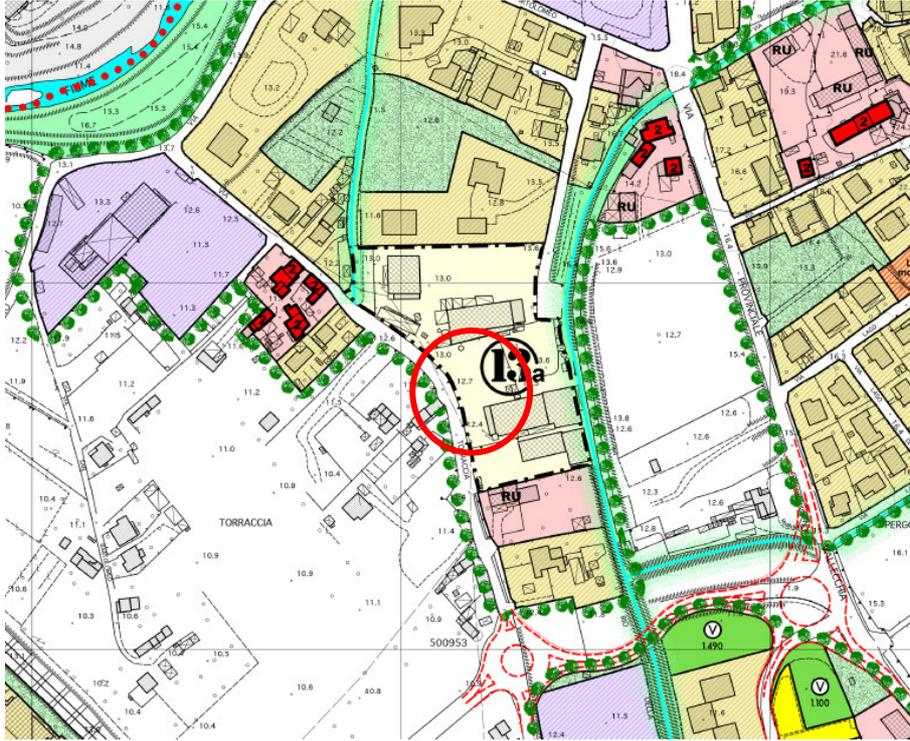
Per maggior chiarimento si rimanda alla Disciplina Urbanistica.

Come desumibile dal reticolo idrografico, nei pressi dei beni immobili scorre il Fosso della Colombetta e la Gora degli Opifici posta proprio lungo il lato su cui è posizionato l'accesso ai beni.

Relativamente alla pericolosità geomorfologica i beni sono posti in aree a pericolosità media G2 - Aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.



Estratto R.U.

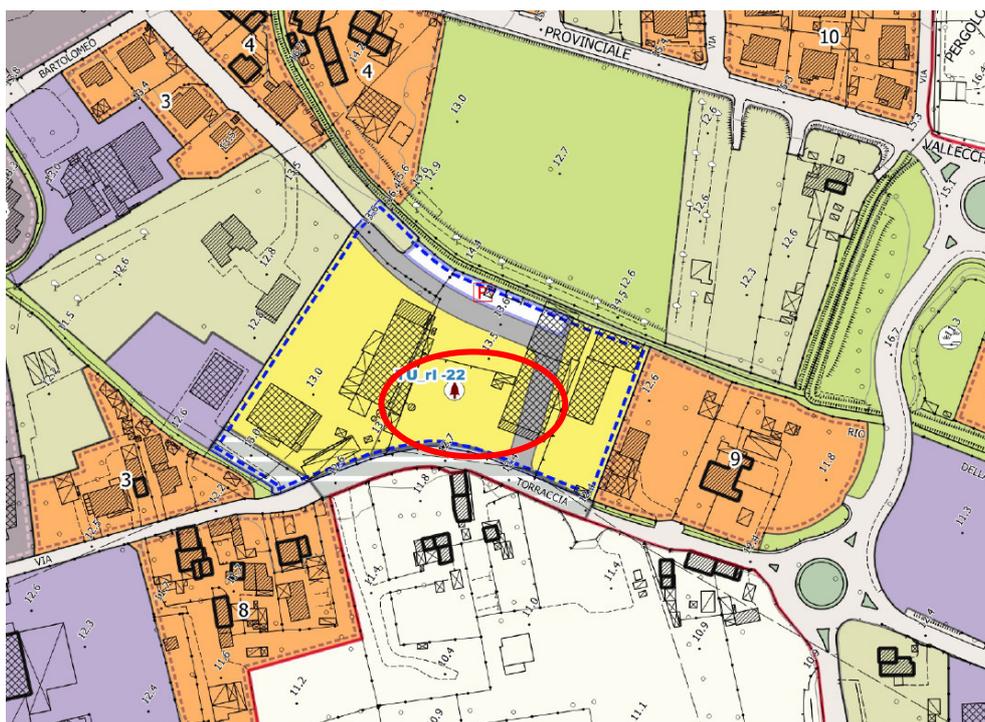


LE TRASFORMAZIONI

-  PREVISIONI PREVIGENTI E AREE CON STRUMENTI ATTUATIVI APPROVATI O IN CORSO DI ESECUZIONE (Art. 49)
-  AREE DI NUOVO IMPIANTO, DI RIGENERAZIONE URBANA O DI INTERVENTO UNITARIO SU SPAZI PUBBLICI (Art. 48)
-  NUOVA VIABILITA' (Art. 44)



Estratto P.O.C.



Legenda

Territorio urbanizzato - disciplina generale art. 25 - disciplina specifica art. 26 - DT_02b

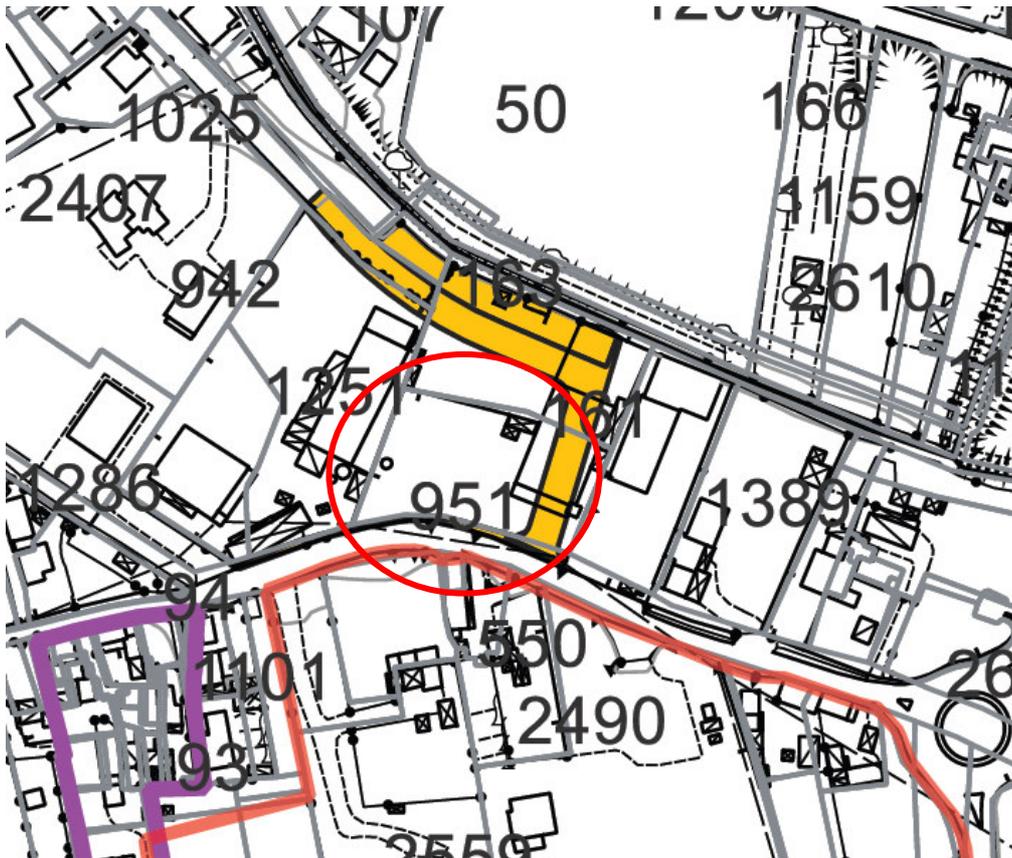
- A1 - Parti del T.U. a prevalente carattere residenziale di impianto storico antico - art. 25.3 N.T.A.
- A2 - Parti del T.U. a prevalente carattere residenziale di impianto storico moderno - art.25.4 N.T.A.
- B - Parti del T.U. a prevalente carattere residenziale di impianto urbanistico recente soggette a Intervento Diretto - art. 25.5 N.T.A.
- BB - Parti del T.U. a prevalente carattere residenziale di impianto urbanistico recente soggette a Intervento Diretto - art. 26.1 N.T.A.
- C1 - Parti del T.U. a prevalente carattere residenziale soggette a Intervento Convenzionato (P.U.C./P.A.C.) - art. 25.6 N.T.A.
- C2 - Parti del T.U. a prevalente carattere residenziale destinate all'atterraggio di SE oggetto di trasferimento da zone RU soggette a Intervento Convenzionato (P.R.U) - art. 25.7 N.T.A.
- RU - Parti del T.U. destinate a interventi di rigenerazione urbana in loco soggette a Intervento Convenzionato (P.R/P.R.U.) - art.25.8 N.T.A.

Ambiti di trasformazione in Territorio Urbanizzato

- TU_t n - Aree di trasformazione
- TU_rl n - Aree di trasformazione attraverso recupero di SE in loco
- TU_c n - Aree di trasformazione attraverso compensazione urbanistica con SE in aree di atterraggio TU_ta
- TU_a n - Aree di trasformazione attraverso atterraggio di SE da aree TU_tc
- TU_p - Aree di trasformazione già pianificate in corso di attuazione



Estratto aree soggette ad esproprio



aree soggette ad esproprio art.6.18 Disciplina Urbanistica DT02b

-  aree DT soggette ad esproprio
-  aree DT soggette ad esproprio nei casi di cui ex art.13 Disciplina Urbanistica
-  aree DT soggette ad esproprio vincolo conformativo
-  aree stralciate dalla procedura espropriativa
-  fogli catastali
-  particelle catastali



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta dotato di attestazione di agibilità.

Da ricerche effettuate dallo scrivente presso il Comune di Pietrasanta, la Conservatoria di Pisa e l'Agenzia del Territorio di Lucca è emerso che il fabbricato, nella sua originaria consistenza, risulta essere stato costruito in data antecedente al 01 settembre 1967 (Legge n. 765/1967 - Legge Ponte).

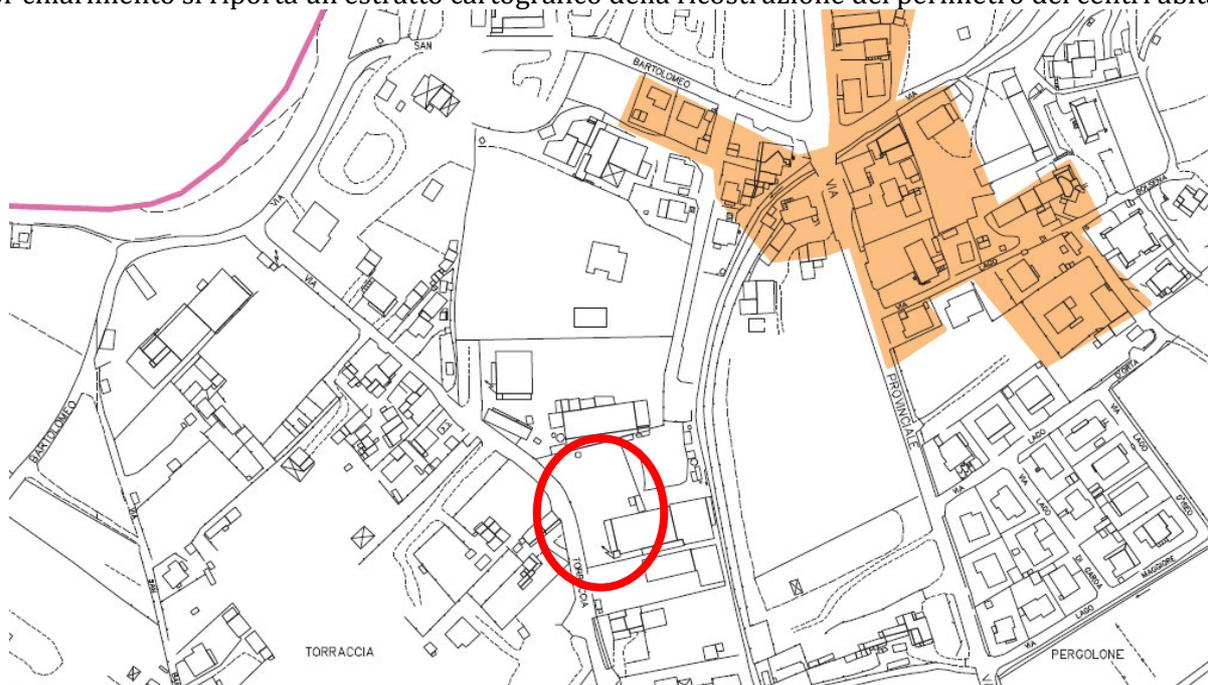
Come riportato in precedenza, a seguito di ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di Pietrasanta, non è emersa la presenza di alcun titolo edilizio riguardante l'immobile oggetto di perizia tecnica estimativa. Attraverso la fototeca informatizzata della Regione Toscana è stato possibile verificare che in data 21/06/1965 il fabbricato nell'originaria consistenza era presente.

A tal proposito si riporta un estratto fotografico



Estratto fototeca Regione Toscana

Come desumibile dalla Perimetrazione dei centri abitati del Comune di riferimento, l'area su cui sorge il fabbricato, seppur attualmente interna al perimetro dei centri abitati, al 31/08/1967, risultava esterna. Per maggior chiarimento si riporta un estratto cartografico della ricostruzione del perimetro dei centri abitati.



Estratto cartografia ricostruzione storica perimetro dei centri abitati



LEGENDA

	CONFINI COMUNALI
	CENTRO ABITATO AL 31/12/1954
	CENTRO ABITATO AL 31/12/1965
	CENTRO ABITATO AL 31/08/1967 (APPROVATO CON DELIBERA N. 8 DEL 04/03/1968)

Stante la ridotta documentazione tecnica a disposizione del sottoscritto, ricordando che ai sensi dell'art. 9 bis del DPR 380/01, "Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali", è stato effettuato un raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata in data 01/01/1981.

Tutto ciò premesso non risulta possibile collocare temporalmente la realizzazione degli accessi, delle recinzioni ed in genere delle sistemazioni esterne tuttavia, esaminando i vari scatti fotografici aerei, si riscontra che, parte delle stesse, sono state realizzate in assenza di titolo edilizio abilitativo.

Lungo il prospetto lato Viareggio del fabbricato, a diretto contatto con l'edificio, è presente un manufatto in muratura ordinaria realizzato in totale assenza di titolo edilizio abilitativo.

L'organismo edilizio si colloca in corrispondenza dell'area gravata da servitù di passo e non sembrerebbe collegato con i locali del fabbricato principale. A tal proposito, data la presenza di materiale pesante posto all'interno dell'ampio vano, disposto in corrispondenza della parete di separazione, non è stato possibile accertare accuratamente la presenza di un collegamento.

La documentazione a disposizione e lo stato di abbandono del fabbricato adiacente non consentono di accertare precisamente l'epoca di realizzazione del manufatto e l'uso dello stesso.

Le originarie tettoie, poste sul prospetto frontale del fabbricato, risultano attualmente tamponate in muratura ordinaria andando di fatto a costituire un incremento di superficie edificabile e di volume.

Dette opere sono state realizzate in totale assenza di titolo edilizio abilitativo.

Non è stato possibile accertare precisamente l'epoca di realizzazione delle tamponature tuttavia, tramite gli scatti messi a disposizione da Google Maps, è stato possibile verificare che già nel Settembre 2011 le trasformazioni erano state realizzate ad eccezione della modifica delle aperture esterne le quali risultano avere avuto un'ulteriore variazione nel periodo di tempo che va dal Settembre 2011 all'Agosto 2019.

Esternamente, oltre a quanto descritto, si ravvisano differenze riguardanti l'altezza del fabbricato (in diminuzione) eccedenti le tolleranze previste dalle attuali Normative di settore, modifiche al posizionamento e alla dimensione delle aperture, realizzazione di nuove aperture, chiusura di aperture esistenti, modifica del manto di copertura della zona ad altezza inferiore.

In corrispondenza del locale originariamente destinato ad uso spogliatoio sono riportate altezze che appaiono illeggibili e pertanto non riscontrabili.

Internamente si ravvisa una significativa modifica della suddivisione degli spazi interni e delle aperture che mettono in comunicazione i diversi locali. In corrispondenza dell'ampio vano è presente una parete divisoria a ridotta altezza mentre per quanto concerne la zona originariamente destinata a tettoie e locali accessori, la distribuzione e la suddivisione degli spazi risulta del tutto modificata rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale.

Dette variazioni hanno interessato elementi verticali aventi specifica funzione strutturale.

Si riscontra inoltre l'assenza di una scala rappresentata all'interno del vano ad uso segheria marmo, la presenza di una nicchia non rappresentata e la realizzazione di scalini interni ai vari locali.

A giudizio dello scrivente, per alcune difformità sopra descritte l'aggiudicatario dovrà procedere alla messa in pristino dello stato dei luoghi con quanto legittimo, mentre per altre potrà presentare Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità, da richiedersi al Comune di Pietrasanta ai sensi dell'art. 36_bis del DPR 380/01.

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.



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).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Torraccia
Trattasi di porzione di fabbricato a destinazione artigianale, sita in Pietrasanta, Via Torraccia, facente parte di più ampio organismo edilizio. L'immobile si sviluppa su singolo piano fuori terra e riceve accesso direttamente dalla Pubblica viabilità (via Torraccia). Si compone di ampio locale ad uso segheria marmo e due locali di sgombero originariamente destinati a spogliatoio, ufficio, servizio igienico e ripostiglio. La proprietà si completa di due tettoie esterne attualmente chiuse con murature portanti in assenza di titolo edilizio abilitativo e resede ad uso esclusivo. Sono compresi quota parte di diritti su tutte le parti condominiali a comune con le altre unità immobiliari componenti l'intero edificio. Come riportato nell'atto di compravendita di seguito richiamato si precisa che la striscia di terreno esistente tra il fabbricato ad uso segheria ed il confine verso Viareggio è gravata da servitù di passo a favore dei beni di proprietà della ██████████ all'epoca venditrice ed eventuali aventi causa. La cabina elettrica risulta di proprietà della Società all'epoca venditrice ed eventuali aventi causa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 154, Zc. 1, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 178.448,00
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 accessoriaria,
- razionalità distributiva degli spazi interni,
- servizi ed impianti tecnologici,
- finiture,
- pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino, ecc.),
- servizi e proprietà 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:

a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (al 100% nel caso di edifici unifamiliari);

b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

c) 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:

a) 100% delle superfici calpestabili;

b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

c) 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 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, 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 esaminata 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.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, sita in comune di Pietrasanta, Via Torracchia, risulta essere collocata in una zona periferica a prevalente destinazione artigianale.

Lo stato conservativo oltre alle destinazioni urbanistiche, le previsioni di esproprio e la vicinanza a corsi d'acqua rappresentati nel reticolo idrografico rappresentano criticità in sede di formulazione del giudizio di stima.

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 380,00.

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

- **COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 2° Semestre 2023

Fonte di informazione: Omi Comune di Pietrasanta valore min

Descrizione: Capannoni industriali

Indirizzo: Periferica/PERIFERIA DI PIETRASANTA LUNGO LA VIABILITA DI NORD OVEST VERSO SERAVEZZA E LUNGO LA VIA AURELIA VERSO SUD

Prezzo: 470,00 €/mq

- **COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: osservatorio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 2° Semestre 2023

Fonte di informazione: Omi Comune di Pietrasanta valore max

Descrizione: Capannoni industriali

Indirizzo: Periferica/PERIFERIA DI PIETRASANTA LUNGO LA VIABILITA DI NORD OVEST VERSO SERAVEZZA E LUNGO LA VIA AURELIA VERSO SUD

Prezzo: 940,00 €/mq

- COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 2° Semestre 2023

Fonte di informazione: Omi Comune di Pietrasanta valore min

Descrizione: Capannoni tipici

Indirizzo: Periferica/PERIFERIA DI PIETRASANTA LUNGO LA VIABILITA DI NORD OVEST VERSO SERAVEZZA E LUNGO LA VIA AURELIA VERSO SUD

Prezzo: 500,00 €/mq

- COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 2° Semestre 2023

Fonte di informazione: Omi Comune di Pietrasanta valore max

Descrizione: Capannoni tipici

Indirizzo: Periferica/PERIFERIA DI PIETRASANTA LUNGO LA VIABILITA DI NORD OVEST VERSO SERAVEZZA E LUNGO LA VIA AURELIA VERSO SUD

Prezzo: 1.000,00 €/mq

- COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsino immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/09/2024

Fonte di informazione: Borsino immobiliare_valore minimo

Descrizione: Capannoni tipici



Indirizzo: Periferica/PERIFERIA DI PIETRASANTA LUNGO LA VIABILITA DI NORD OVEST VERSO SERAVEZZA E LUNGO LA VIA AURELIA VERSO SUD Prezzo: 1.078,00 €/mq

Prezzo: 408,00 €/mq

- **COMPARATIVO 6**

Tipo fonte: borsino immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/09/2024

Fonte di informazione: Borsino immobiliare_valore minimo

Descrizione: Capannoni produttivi

Indirizzo: Periferica/PERIFERIA DI PIETRASANTA LUNGO LA VIABILITA DI NORD OVEST VERSO SERAVEZZA E LUNGO LA VIA AURELIA VERSO SUD Prezzo: 1.078,00 €/mq

Prezzo: 437,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Pietrasanta (LU) - Via Torraccia	469,60 mq	380,00 €/mq	€ 178.448,00	100,00%	€ 178.448,00
				Valore di stima:	€ 178.448,00

Valore di stima: € 178.448,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del Valore (FJV)	20,00	%

Valore finale di stima: € 142.758,40

Valore finale di stima in cifra tonda: € 142.750,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pietrasanta, li 18/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Milani Claudio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Torraccia

Trattasi di porzione di fabbricato a destinazione artigianale, sita in Pietrasanta, Via Torraccia, facente parte di più ampio organismo edilizio. L'immobile si sviluppa su singolo piano fuori terra e riceve accesso direttamente dalla Pubblica viabilità (via Torraccia). Si compone di ampio locale ad uso segheria marmo e due locali di sgombero originariamente destinati a spogliatoio, ufficio, servizio igienico e ripostiglio. La proprietà si completa di due tettoie esterne attualmente chiuse con murature portanti in assenza di titolo edilizio abilitativo e resede ad uso esclusivo. Sono compresi quota parte di diritti su tutte le parti condominiali a comune con le altre unità immobiliari componenti l'intero edificio. Come riportato nell'atto di compravendita di seguito richiamato si precisa che la striscia di terreno esistente tra il fabbricato ad uso segheria ed il confine verso Viareggio è gravata da servitù di passo a favore dei beni di proprietà della [REDACTED] all'epoca venditrice ed eventuali aventi causa. La cabina elettrica risulta di proprietà della [REDACTED] all'epoca venditrice ed eventuali aventi causa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 154, Zc. 1, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: I beni immobili oggetto di perizia, ai sensi del vigente R.U., sono posti in "AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONI - Aree di nuovo impianto, di rigenerazione urbana o di intervento unitario su spazi pubblici", 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 e degli strumenti urbanistici. 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 parte in "Territorio Urbanizzato - RU - Parti del T.U. destinate a interventi di rigenerazione urbana in loco soggette a intervento Convenzionato (P.R./P.R.U.)" - TU_rl n - Aree di trasformazione attraverso recupero di SE in loco e parte in viabilità in progetto. A tal proposito porzione del lotto, comprendente anche quota parte del fabbricato, risulta essere in aree soggette ad esproprio nei casi di cui ex art. 13 Disciplina Urbanistica. In virtù del sopra citato articolo, si precisa tuttavia che, qualora vi sia l'urgenza da parte del Comune di realizzare opere di urbanizzazione o parti di esse, ovvero attrezzature pubbliche previste all'interno di ambiti , continui o disgiunti, soggetti a Perequazione o Compensazione urbanistica all'interno di Piani Attuativi Convenzionati (PAC) o a Progetti Unitari Convenzionati (PUC), è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla realizzazione delle opere e/o alla acquisizione dell'area, anche prima dell'approvazione del PAC o del PUC, previo, ove necessario, esproprio delle aree. Per maggior chiarimento si rimanda alla Disciplina Urbanistica. Come desumibile dal reticolo idrografico, nei pressi dei beni immobili scorre il Fosso della Colombetta e la Gora degli Opifici posta proprio lungo il lato su cui è posizionato l'accesso ai beni. Relativamente alla pericolosità geomorfologica i beni sono posti in aree a pericolosità media G2 - Aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.

Prezzo base d'asta: € 142.750,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 66/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 142.758,40

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Pietrasanta (LU) - Via Torraccia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 154, Zc. 1, Categoria D1	Superficie	469,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in scarse condizioni di manutenzione. Si ravvisano infiltrazioni provenienti dalla copertura in lamiera ormai deteriorata. Alcuni elementi strutturali costituenti il solaio di copertura risultano danneggiati o addirittura interrotti. Tali manomissioni potrebbero influire considerevolmente sulle prestazioni statiche della struttura del fabbricato. Internamente l'unità immobiliare risulta sprovvista di qualsivoglia elemento di finitura e non dotata di impianti tecnologici funzionanti. Esternamente, in corrispondenza della resede, si ravvisano rifiuti di varia natura. L'aggiudicatario, a proprie cure spese, dovrà procedere con la rimozione dei rifiuti ed eventualmente bonificare le zone con criticità ambientali.		
Descrizione:	Trattasi di porzione di fabbricato a destinazione artigianale, sita in Pietrasanta, Via Torraccia, facente parte di più ampio organismo edilizio. L'immobile si sviluppa su singolo piano fuori terra e riceve accesso direttamente dalla Pubblica viabilità (via Torraccia). Si compone di ampio locale ad uso segheria marmo e due locali di sgombero originariamente destinati a spogliatoio, ufficio, servizio igienico e ripostiglio. La proprietà si completa di due tettoie esterne attualmente chiuse con murature portanti in assenza di titolo edilizio abilitativo e resede ad uso esclusivo. Sono compresi quota parte di diritti su tutte le parti condominiali a comune con le altre unità immobiliari componenti l'intero edificio. Come riportato nell'atto di compravendita di seguito richiamato si precisa che la striscia di terreno esistente tra il fabbricato ad uso segheria ed il confine verso Viareggio è gravata da servitù di passo a favore dei beni di proprietà della Società all'epoca venditrice ed eventuali aventi causa. La cabina elettrica risulta di proprietà della Società all'epoca venditrice ed eventuali aventi causa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione vedi capitol di riferimento		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 09/03/2005

Reg. gen. 4896 - Reg. part. 1099

Importo: € 620.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 310.000,00

Rogante: Notaio Emilio Maccheroni

Data: 08/03/2005

N° repertorio: 194878

N° raccolta: 23826

Note: La presente formalità risulta annotata di surrogazione in data 24/03/2010 ai numeri 1042/5543 in forza di atto ai rogiti di notaio Guido Politi del 13/05/2009, rep. n. 74717/17865.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 22/05/2012

Reg. gen. 8094 - Reg. part. 5895

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 15/04/2024

Reg. gen. 7386 - Reg. part. 5340

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

