
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dini Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 98/2024 del R.G.E.
promossa da

██████████
contro
████████████████████

Giudice

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

Custode

I.V.G. Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tecnico Incaricato

geom Luca Dini

*via I. Nieri n. 60 – 55100 Lucca
tel. 0583493004 – mail info@dinienieri.it*



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Oneri.....	8
Stato di occupazione.....	8
Valutazione canone di locazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 98/2024 del R.G.E.....	20
Lotto Unico	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21



INCARICO

All'udienza del 07/08/2024, il sottoscritto Geom. Dini Luca, con studio in Via Idelfonso Nieri, 60 - 55100 - Lucca (LU), email luca@dinienieri.it, PEC luca.dini@geopec.it, Tel. 0583 493004, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/08/2024 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 della Sparta n. 54 , piano T-1°

DESCRIZIONE

Fabbricato ad uso laboratorio artigianale, corredato da locali di servizio e bagno. Al piano primo locali di servizio e bagno. Corredato inoltre da resede esclusiva su tutti i lati, in parte a piazzale ed in parte a giardino. L'intera proprietà risulta recintata e dispone di due ingressi carrabili ed un ingresso pedonale. Vi si accede direttamente dalla via Sparta.

Il fabbricato è inserito in una zona artigianale di recente realizzazione, servita da un unico accesso (via Sparta), in parte di larghezza ridotta e chiusa alla fine, con una ampia zona ad uso di parcheggio e presumibilmente ad area di manovra dei mezzi pesanti.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Pietrasanta (LU) - Via della Sparta n. 54 , piano T-1°

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] (Proprietà 1/1)
Partita IVA: 0 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato in oggetto confina con: la particella 674, con la via Sparta su più lati e con fosso della Sparta, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
fabbricato artigianale	340,00 mq	370,00 mq	1	370,00 mq	6,48 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				370,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				370,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La valutazione è stata eseguita adottando il criterio di misurazione della Superficie Esterna lorda (SEL). Ove sia riportata, la Superficie Netta è indicativa e ricavata con detrazione percentuale forfettaria.

Il fabbricato artigianale internamente ha un'altezza interna pari a circa 6,48ml, in parte pari a circa 2,97ml, ove sopra è il piano primo con altezza utile pari a circa 2,90ml.

La superficie interna del piano terra è circa 230mq; la superficie interna del piano primo è circa 110mq..

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/01/2003 al 23/10/2024	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 641 Categoria C3 Cl.4, Cons. 294mq Superficie catastale 454 mq Rendita € 1.138,79 Piano T-1



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	641			C3	4	294mq	454 mq	1138,79 €	T-1	

Dati derivanti da costituzione del 07/02/1997 in atti dal 02/07/1997 n. B00208.1/1997.

Il fabbricato è stato edificato su area già distinta al catasto terreni nel foglio 41 dal mappale 626 di mq. 1610.

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti NON corrisponde allo stato di fatto del capannone artigianale. Tale planimetria dovrà essere aggiornata a cura dell'aggiudicatario.

PRECISAZIONI

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

- 1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.
- 2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.
- 3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione".

LIMITI ED ASSUNZIONI:



In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

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 del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o 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 a i 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. I Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici, di attrezzature interrate quali cisterne, serbatoi od altro che possono comportare lavori di smaltimento e/o bonifica.

Non sono state effettuate 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.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.

Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.

Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.

Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;



il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;

il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

PATTI

Detti beni si intendono, relativamente ai diritti immobiliari in oggetto, trasferiti ed accettati a corpo e non a misura; nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (ivi compresa l'impiantistica tutta); con tutti gli annessi e connessi; adiacenze, dipendenze e pertinenze; diritti, azioni e ragioni; servitù attive e passive.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, in considerazione del grado di vetustà e fatto salvo il normale deperimento d'uso. Internamente è in ottimo stato di uso e manutenzione.

PARTI COMUNI

Trattasi di fabbricato artigianale singolo, non ci sono parti a comune con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servitù costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il capannone artigianale è stato costruito negli anni 1996/1998, ha una struttura portante in travi e pilastri di c.a., con tamponatura esterna in pannelli prefabbricati. Tutti gli infissi esterni sono in ferro e vetro. La



copertura è in travi prefabbricate ed elementi in fibrocemento e scossaline in lamiera. Le fondazioni sono su pali (emerge dalla relazione allegata agli atti abilitativi rintracciati. Internamente si compone:

- al piano terra da ampio locale ad uso rimessa, corredato da un vano tamponato con muretto intonacato con sovrastanti infissi in ferro e vetro, cucina-pranzo, ripostiglio, bagno e vano scala di accesso al piano primo;
- al piano primo si compone di due camere, due bagni ed ampio locale a soggiorno.

I locali ad uso abitazione sono comunicanti con il locale ad uso rimessa tramite disimpegno. Si accede all'abitazione da porta d'ingresso posta sul fronte principale.

Internamente i pavimenti sono del tipo industriale al piano terra nel locale ad uso rimessa ed in ceramica nei locali adibiti ad abitazione. Tutti i locali sono ben tenuti ed in ottime condizioni di uso e manutenzione.

Al piano terra, esternamente al capannone è stata realizzata un'ampia struttura completamente chiusa in ferro e vetro, direttamente comunicata con il capannone con l'ampio portone esistente.

La resede in parte è pavimentata in cls, in parte in pietra naturale (tipo porfido) ed in parte è adibita a giardino. Sono presenti due tettoie con struttura in ferro e copertura in telo, in aderenza al capannone, una tettoia con struttura in ferro e copertura in telo nel giardino, una saetta di legno nel giardino.

Il capannone risulta allacciato all'energia elettrica, all'acquedotto pubblico ed al gas metano pubblico. Lo scarico delle acque reflue domestiche avviene con sistema privato, ubicato nella resede.

ONERI

Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita del fabbricato e dei terreni, da eseguirsi nei modi e nel rispetto di normative specifiche, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario che se lo assume.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 28/11/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 3.000,00

Il fabbricato risulta occupato dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] in zona industriale [REDACTED]

Contratto del tipo 6 + 6 stipulato il 24/11/2022 e registrato a Bologna (ufficio territoriale Bologna 1) in data 28/11/2022 al n. 025049 serie 3T.

Si riporta quanto indicato nel contratto di affitto ai fini della durata/disdetta:

4) - **DECORRENZA E DURATA DELLA LOCAZIONE:** il contratto avrà la durata di anni 6 (sei).....ove non sopravvenga disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo raccomandata A.R. almeno dodici mesi prima della data di scadenza. Le parti di comune accordo convengono che la parte conduttrice potrà avvalersi dell'art 27 comma 7 della legge 392/78, e quindi recedere dal contratto in ogni momento facendo pervenire alla parte



locatrice disdetta a mezzo raccomandata A.R. almeno sei mesi prima della data in cui il recesso dal contratto deve avere esecuzione. Resta ferma la parte locatrice la facoltà di disdetta di cui all'art. 29 delle legge 392/78."

VALUTAZIONE CANONE DI LOCAZIONE

Premesso, che:

- il capannone in oggetto ha una destinazione artigianale (laboratorio artigianale), ed è ubicato una zona artigianale, con un accesso limitato ai mezzi pesanti, che quindi può limitare l'appetibilità per la locazione;

- quanto rilevato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2024), per capannoni tipici con stato di manutenzione normale, riporta un valore minimo al mq. per mese pari ad €. 2,20 ed un valore massimo al mq. per mese pari ad €. 4,40;

- annuncio immobiliare - Immobiliare.it privato rif. annuncio EK110809099 - capannone in affitto di mq. 630, richiesta €. 4.000,00/mese. Valore al mq. dell'affitto pari ad €. 6,35/mq..

- annuncio immobiliare - Immobiliare.it privato rif. annuncio EK113711559 - capannone in affitto di mq. 142, richiesta €. 1.500,00/mese. Valore al mq. dell'affitto pari ad €. 10,55/mq..

considerato lo stato di manutenzione, l'epoca di realizzazione, l'ubicazione, l'ampia superficie a disposizione, si può ipotizzare un valore per mese pari alla media di quanto sopra esposto (relativamente agli annunci immobiliari), in €. 7,25/mq., avremo quindi, un canone mensile pari a €. 7,25 x 370 mq. = €. 2.682,50 ampiamente al di sotto del canone in essere. Per tanto il sottoscritto esperto, ritiene che il canone di locazione attuale sia congruo, e ritiene quindi di non applicare una percentuale di riduzione per lo stato di occupazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/01/2003	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Cecchettelli Alessandro di Fano	15/01/2003	65994	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	27/01/2003		1984
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Ag. Entrate di Pisa aggiornata al 28/10/2024, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 27/01/2003
Reg. gen. 2602 - Reg. part. 335
Importo: € 1.040.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 520.000,00
Rogante: notaio Cecchettelli Alessandro
Data: 15/01/2003
N° repertorio: 65995
Note: Ipoteca in rinnovazione iscritta a Pisa in data 16/12/2022 al n. 4474 di registro particolare.
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 18/07/2005
Reg. gen. 16337 - Reg. part. 3679
Importo: € 300.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: notaio Cecchettelli Alessandro
Data: 07/07/2005
N° repertorio: 69101
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 11/11/2010
Reg. gen. 21022 - Reg. part. 4512
Importo: € 500.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: notaio Cecchettelli Alessandro
Data: 26/10/2010
N° repertorio: 76013

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 02/07/2024



Reg. gen. 12981 - Reg. part. 9469
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **ipoteca volontaria**
Iscritto a Pisa il 16/12/2022
Reg. gen. 26259 - Reg. part. 4474
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Non necessaria la quantificazione in quanto a carico della procedura. L'importo non è quantificabile poiché dipende dal valore di aggiudicazione dell'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

Il capannone risulta inserito nel P.O. del Comune di Pietrasanta in:

ART. 25.11-DP3- Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere produttivo con possibilità di interventi di rigenerazione urbana differiti nel tempo.

1. Corrispondono a parti degli insediamenti urbani potenzialmente destinate a interventi di rigenerazione

urbana, in quanto attualmente inserite nel contesto urbano in maniera impropria, ma le cui attività non possono essere trasferite per ragioni di funzionalità dell'attività. Il PO intende da un lato consentire alla attività produttive esistenti di proseguire la propria attività e al tempo stesso offrire una opportunità di recupero/rigenerazione urbana in caso di dismissione delle suddette attività perseguendo obiettivi di riqualificazione attraverso interventi di rigenerazione urbana.

2. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone DP3, ai sensi dell'art.15, permanendo la stessa attività, sono:

Funzione prevalente

b) industriale e artigianale:

1. attività manifatturiere per la produzione di beni;
2. artigianato di servizio;
3. artigianato artistico;

Funzioni complementari consentite

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato;
2. pubblici esercizi;

e) direzionale e di servizio:



1. studi professionali e uffici direzionali;
3. attrezzature scolastiche professionali;
4. attrezzature sanitarie ed assistenziali ambulatoriali;
5. strutture associative;
7. attrezzature sportive;
11. attrezzature tecnologiche;
12. attrezzature per la sosta (, autorimesse, autostazioni);

3. La funzione di guardianeria è consentita nei limiti di un alloggio di mq. 100 di SE max, per ogni unità immobiliare produttiva con SE uguale o maggiore di mq. 500.

4. Per gli edifici esistenti a carattere produttivo è possibile effettuare gli interventi di cui all'art.17 fino alla Ristrutturazione Edilizia Modificativa; è consentita l'addizione Volumetrica "una tantum" pari al 5 % della SE esistente per ciascuna unità produttiva per esigenze funzionali e di adeguamento a normative di sicurezza e tecnologiche, nel rispetto delle distanze e degli altri parametri urbanistici, anche in deroga all'IC, ma fermi restando l'altezza massima e le distanze dai fabbricati, dalle strade, dai confini e dalle zone urbane. In presenza di attività di artigianato artistico l'addizione volumetrica per esigenze della suddetta attività potrà essere elevata sino al 20% .La Sostituzione Edilizia e la Ristrutturazione Urbanistica per funzioni prevalentemente produttive non è consentita, salvo che per interventi di rigenerazione urbana come di seguito definiti.

5. Per gli edifici esistenti di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 04 sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.18 .

6. Per gli edifici esistenti non produttivi privi di valore storico, architettonico, tipologico, sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.17 ,fino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa.

7. In caso di interventi di rigenerazione urbana si deve intervenire con un P.R. o con un PRU come definiti all'art.11, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.25.8, con la predisposizione di una nuova scheda norma da redigere secondo il modello TU_rl /TU_rd già contenute negli elaborati DT03a/b attingendo al dimensionamento del PO seguendo le modalità analoghe a quelle contenute nelle schede norma TU_rl e/o TU_rd .

8. Le destinazioni d'uso ammesse con interventi di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 15 sono:

Funzione prevalente

a) residenziale :

1. residenza ordinaria;
2. residenza specialistica;
3. residenza collettiva;
4. attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;

Funzioni complementari consentite

b) industriale e artigianale:

2. artigianato di servizio;



3. artigianato artistico ;

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato;

2. pubblici esercizi;

d) turistico-ricettiva:

2. attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva;

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali;

2. attrezzature sociali e culturali;

3. piccole attrezzature scolastiche;

4. attrezzature sanitarie ed assistenziali ambulatoriali;

5. strutture associative;

6. attrezzature per lo spettacolo;

7. attrezzature sportive;

8. attrezzature religiose;

11. attrezzature tecnologiche;

12. attrezzature per la sosta (autorimesse, autostazioni).

9. Per gli edifici esistenti di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 04 sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.18 .

10. Gli interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto delle direttive tecniche contenute nell'elaborato DT02a Disposizioni Statutarie.

11. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e per la sosta di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art.16.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sono stati rintracciati presso gli archivi del Comune di Pietrasanta i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 96/1996, presentata in data 03/11/1993 protocollo n. 25427, per la costruzione di un fabbricato artigianale (fabbricato "E"). Nulla osta del Consorzio di Bonifica della Versilia in data 15/07/1994 protocollo n. 2131.



- Concessione Edilizia n. 317/1998, presentata in data 05/03/1998 protocollo n. 5589, per la costruzione di un fabbricato artigianale (fabbricato "E"), variante alla C.E. n. 96/1995.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato rintracciato il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

APE - Si precisa che nel contratto di locazione, viene menzionata la classe energetica "E", ma non vi è nessun riferimento alla relativa certificazione.

AGIBILITA' - non è stata rintracciata la certificazione/asseverazione dell'agibilità, che non risulta allegata agli atti abilitativi rintracciati.

AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO - non è stata rintracciata l'autorizzazione allo scarico per i reflui domestici, che non risulta allegata agli atti abilitativi rintracciati.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' - *non conforme ma regolarizzabile*

In considerazione di quanto sopra descritto e sulla base della documentazione rintracciata, tra il raffronto degli elaborati grafici allegati alle sopra citate C.E. e lo stato dei luoghi si rileva:

- cambio di destinazione dei locali a servizio del capannone artigianale posti al piano terra e primo, ora trasformati in locali adibiti a civile abitazione;
- ampliamento del soppalco al piano primo con incremento della superficie utile;
- diversa distribuzione interna dei locali al piano terra e primo;
- realizzazione di tettoia completamente chiusa in aderenza al capannone, realizzata con struttura in ferro e vetri e copertura in pannelli prefabbricati in lamiera;
- realizzazione di casetta in legno;
- realizzazione di tre tettoie con struttura in ferro e copertura in telo impermeabile.
- maggiore realizzazione della superficie a parcheggio e comunque pavimentata in cls ed in parte in pietra naturale;
- diversa realizzazione della recinzione (non indicata nel suo sviluppo negli atti abilitativi rintracciati) con realizzazione di un ulteriore cancello carrabile e di un cancello pedonale;
- modifiche di prospetto.

Si precisa che, in relazione alla verifica di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, tenendo conto delle limitazioni nelle indagini svolte ed esposte, rimane impossibile, da parte dello scrivente, fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione e/o adeguamento delle eventuali difformità riscontrate comporta una valutazione a carattere discrezionale, in quanto di esclusiva competenza delle Amministrazioni Comunali e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti gli immobili. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisioni all'esito di un istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria.



Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione e/o rimessa in pristino, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere alla rimessione in pristino stato dei luoghi o, qualora lo ritenga possibile e conveniente, adire il procedimento di sanatoria ordinaria o fiscalizzazione delle opere realizzati in difformità e/o senza i prescritti titoli abilitativi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di capannone artigianale singolo non in contesto condominiale.

VINCOLI DI TUTELA :

L'area in cui ricade il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, non risulta essere sottoposta a particolari vincoli di tutela. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

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 della Sparta n. 54 , piano T-1°

Fabbricato ad uso laboratorio artigianale, corredato da locali di servizio e bagno. Al piano primo locali di servizio e bagno. Corredato inoltre da resede esclusiva su tutti i lati, in parte a piazzale ed in parte a giardino. L'intera proprietà risulta recintata e dispone di due ingressi carrabili ed un ingresso pedonale. Vi si accede direttamente dalla via Sparta. Il fabbricato è inserito in una zona artigianale di recente realizzazione, servita da un unico accesso (via Sparta), in parte di larghezza ridotta e chiusa alla fine, con una ampia zona ad uso di parcheggio e presumibilmente ad area di manovra dei mezzi pesanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 641, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 500.000,00

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", tenuto conto che da una ricerca effettuata tramite le agenzie immobiliari di zona e presso l'agenzia del Territorio al fine di rintracciare compravendite di immobili simili, non sono emersi comparabili lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare un procedimento di stima sintetico definito:

a) "stima per capitalizzazione dei redditi", basandosi sulla possibilità di prevedere una serie continua di redditi futuri (contratto di affitto di azienda) ed esiste la possibilità di determinare il saggio di capitalizzazione. Il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi si basa sull'eguaglianza $V = RN/r$, dove il valore (V) è pari all'annualità percepita, al netto delle spese (RN) che il bene offre, diviso il saggio di capitalizzazione (r) più



appropriato. Per l'identificazione del saggio di capitalizzazione, si è tenuto conto dell'andamento dei BTP a 15 anni, con un tasso medio di rendimento di circa il 3,4%.

Valore di mercato = Reddito Netto/saggio di capitalizzazione -- $V_m = RN/r$

Incidenza delle spese sul Reddito Lordo = Manutenzione 6%, amministrazione 2%, servizi 2%, assicurazioni 3%, aliquota annua di ammortamento 2%, sfitti ed inesigibilità 2%, tasse ed imposte 35%.

Le spese totali ammontano al 52% del Reddito lordo.

Reddito Lordo = €. 3.000,00 x 12 = 36.000,00

Reddito Netto annuo = 52% di €. 36.000,00 = €. 17.280,00

Valore di mercato = €. 17.280,00/3,4% = €. 508.235,00 arrotondato a cifra tonda **€. 500.000,00**

Per quanto sopra esposto, trattandosi comunque di valutazioni, ancorché ponderate e quanto più oggettivamente condotte, necessita rilevare come sia possibile, in sede di definizione degli accordi commerciali di compravendita, addivenire a risultati diversi da quelli esposti, in ragione della natura propria della scienza estimativa. Da ciò deriva che i valori che il sottoscritto perito ha individuato, sono quelli che in termini valutativi possono essere definiti come valori tendenti alla media, ossia derivanti da una pluralità ponderata di valutazioni fra l'insieme di quelle assumibili, condotte con il duplice criterio per capitalizzazione del reddito e per costo di ricostruzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale (SEL)	Superficie netta	Consistenza	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Pietrasanta (LU) - Via della Sparta n. 54, piano T-1°	370,00 mq	340 mq	294 mq.	€ 500.000,00	100,00%	€ 500.000,00
Valore di stima:						€ 500.000,00

Deprezzamenti

- Oneri per la regolarizzazione edilizia (costo puramente indicativo)	€. 10.000,00
- Oneri per la regolarizzazione catastale (costo puramente indicativo)	€. 1.000,00
- Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	20%

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

Valore finale di stima € 390.000,00 (arrotondato a cifra tonda)



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.

Lucca, li 29/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Dini Luca

ELENCO ALLEGATI:

- Documentazione fotografica;
- Estratti di mappa;
- Planimetria catastale;
- Visura catastale storica;
- Contratto di affitto; e
- Atto di provenienza.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Pietrasanta (LU) - Via della Sparta n. 54 , piano T-1°

Fabbricato ad uso laboratorio artigianale, corredato da locali di servizio e bagno. Al piano primo locali di servizio e bagno. Corredato inoltre da resede esclusiva su tutti i lati, in parte a piazzale ed in parte a giardino. L'intera proprietà risulta recintata e dispone di due ingressi carrabili ed un ingresso pedonale. Vi si accede direttamente dalla via Sparta. Il fabbricato è inserito in una zona artigianale di recente realizzazione, servita da un unico accesso (via Sparta), in parte di larghezza ridotta e chiusa alla fine, con una ampia zona ad uso di parcheggio e presumibilmente ad area di manovra dei mezzi pesanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 641, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il capannone risulta inserito nle P.O. del Comune di Pietrasanta in: ART. 25.11-DP3- Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere produttivo con possibilità di interventi di rigenerazione urbana differiti nel tempo. 1. Corrispondono a parti degli insediamenti urbani potenzialmente destinate a interventi di rigenerazione urbana, in quanto attualmente inserite nel contesto urbano in maniera impropria, ma le cui attività non possono essere trasferite per ragioni di funzionalità dell'attività. Il PO intende da un lato consentire alla attività produttive esistenti di proseguire la propria attività e al tempo stesso offrire una opportunità di recupero/rigenerazione urbana in caso di dismissione delle suddette attività perseguendo obiettivi di riqualificazione attraverso interventi di rigenerazione urbana. 2. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone DP3, ai sensi dell'art.15, permanendo la stessa attività, sono: Funzione prevalente b) industriale e artigianale: 1. attività manifatturiere per la produzione di beni; 2. artigianato di servizio; 3. artigianato artistico; Funzioni complementari consentite c) commerciale al dettaglio: 1. esercizi di vicinato; 2. pubblici esercizi; e) direzionale e di servizio: 1. studi professionali e uffici direzionali; 3. attrezzature scolastiche professionali; 4. attrezzature sanitarie ed assistenziali ambulatoriali; 5. strutture associative; 7. attrezzature sportive; 11. attrezzature tecnologiche: 12. attrezzature per la sosta (, autorimesse, autostazioni); 3. La funzione di guardianeria è consentita nei limiti di un alloggio di mq. 100 di SE max, per ogni unità immobiliare produttiva con SE uguale o maggiore di mq. 500. 4. Per gli edifici esistenti a carattere produttivo è possibile effettuare gli interventi di cui all'art.17 fino alla Ristrutturazione Edilizia Modificativa; è consentita l'addizione Volumetrica "una tantum" pari al 5 % della SE esistente per ciascuna unità produttiva per esigenze funzionali e di adeguamento a normative di sicurezza e tecnologiche, nel rispetto delle distanze e degli altri parametri urbanistici, anche in deroga all'IC, ma fermi restando l'altezza massima e le distanze dai fabbricati, dalle strade, dai confini e dalle zone urbane. In presenza di attività di artigianato artistico l'addizione volumetrica per esigenze della suddetta attività potrà essere elevata sino al 20% .La Sostituzione Edilizia e la Ristrutturazione Urbanistica per funzioni prevalentemente produttive non è consentita, salvo che per interventi di rigenerazione urbana come di seguito definiti. 5. Per gli edifici esistenti di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 04 sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.18 . 6. Per gli edifici esistenti non produttivi privi di valore storico, architettonico, tipologico, sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.17 ,fino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa. 7. In caso di interventi di rigenerazione urbana si deve intervenire con un P.R. o con un PRU come definiti all'art.11, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.25.8, con la predisposizione di una nuova scheda norma da redigere secondo il modello TU_rl /TU_rd già contenute negli elaborati DT03a/b attingendo al dimensionamento del PO seguendo le modalità analoghe a quelle contenute nelle schede norma TU_rl e/o TU_rd . 8. Le destinazioni d'uso ammesse con interventi di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 15 sono: Funzione prevalente a) residenziale : 1. residenza ordinaria; 2. residenza specialistica; 3. residenza collettiva; 4. attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione; Funzioni complementari consentite b) industriale e artigianale: 2. artigianato di servizio; 3. artigianato artistico ; c) commerciale al



dettaglio: 1. esercizi di vicinato; 2. pubblici esercizi; d) turistico-ricettiva: 2. attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva; e) direzionale e di servizio: 1. studi professionali e uffici direzionali; 2. attrezzature sociali e culturali; 3. piccole attrezzature scolastiche; 4. attrezzature sanitarie ed assistenziali ambulatoriali; 5. strutture associative; 6. attrezzature per lo spettacolo; 7. attrezzature sportive; 8. attrezzature religiose; 11. attrezzature tecnologiche; 12. attrezzature per la sosta (autorimesse, autostazioni). 9. Per gli edifici esistenti di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 04 sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.18 . 10. Gli interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto delle direttive tecniche contenute nell'elaborato DT02a Disposizioni Statutarie. 11. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e per la sosta di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art.16.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 98/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Pietrasanta (LU) - Via della Sparta n. 54 , piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 641, Categoria C3	Superficie	370,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, in considerazione del grado di vetustà e fatto salvo il normale deperimento d'uso. Internamente è in ottimo stato di uso e manutenzione.		
Descrizione:	Fabbricato ad uso laboratorio artigianale, corredato da locali di servizio e bagno. Al piano primo locali di servizio e bagno. Corredato inoltre da resede esclusiva su tutti i lati, in parte a piazzale ed in parte a giardino. L'intera proprietà risulta recintata e dispone di due ingressi carrabili ed un ingresso pedonale. Vi si accede direttamente dalla via Sparta. Il fabbricato è inserito in una zona artigianale di recente realizzazione, servita da un unico accesso (via Sparta), in parte di larghezza ridotta e chiusa alla fine, con una ampia zona ad uso di parcheggio e presumibilmente ad area di manovra dei mezzi pesanti.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 27/01/2003
Reg. gen. 2602 - Reg. part. 335
Importo: € 1.040.000,00
A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA
Contro IMMOBILIARE GIORGI S.A.S.
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 520.000,00
Rogante: notaio Cecchettelli Alessandro
Data: 15/01/2003
N° repertorio: 65995
Note: Ipoteca in rinnovazione iscritta a Pisa in data 16/12/2022 al n. 4474 di registro particolare.
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 18/07/2005
Reg. gen. 16337 - Reg. part. 3679
Importo: € 300.000,00
A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA
Contro IMMOBILIARE GIORGI S.A.S.
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: notaio Cecchettelli Alessandro
Data: 07/07/2005
N° repertorio: 69101
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 11/11/2010
Reg. gen. 21022 - Reg. part. 4512
Importo: € 500.000,00
A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA
Contro IMMOBILIARE GIORGI S.A.S.
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: notaio Cecchettelli Alessandro
Data: 26/10/2010
N° repertorio: 76013

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 02/07/2024
Reg. gen. 12981 - Reg. part. 9469
A favore di FEDAIA SPV srl
Contro IMMOBILIARE GIORGI S.A.S.
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni



- **ipoteca volontaria in rinnovazione**
Iscritto a Pisa il 16/12/2022
Reg. gen. 26259 - Reg. part. 4474
A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA
Contro IMMOBILIARE GIORGI S.A.S.
Formalità a carico della procedura

