
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dini Dino, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2024 del R.G.E.
aggiornata alla data del 13.01.2025 a seguito del Decreto del G.E. dell'8.01.2025.

promossa da

Organa SPV S.r.l.

Codice fiscale: 05277610266

Via Vittorio Alfieri n.c. 1

31015 - Conegliano (TV)

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]
Nata [REDACTED]

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	177
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta	222
Lotto Unico	222
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2024 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 550.000,00	23

INCARICO

All'udienza del 30 giugno 2024, il sottoscritto Geom. Dini Dino, con studio in Via Nilde Lotti, 11 - 55036 - Pieve Fosciana (LU), email geometradinodini@gmail.com, PEC dino.dini@geopec.it, Tel. 0583414992, Fax 0583414992, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01 luglio 2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 8.1.2025 il G.E. assegnava termine al sottoscritto "per aggiornare la stima in ragione dell'inopponibilità alla procedura del diritto di abitazione ovvero per chiarire se il valore stimato è già considerato al netto del diritto di abitazione".

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pietrasanta (LU) - Via Palestro n.c. 197/h (Coord. Geografiche: 43,93182° N - 10,21300° E)

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di fabbricato bifamiliare a due piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, posto in Comune di Pietrasanta (LU), Via Palestro n.c. 197/h, precisamente: appartamento per civile abitazione lato monte del fabbricato, composto a piano terra da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, due servizi igienici, due camere e due terrazze, oltre scala di collegamento dal piano seminterrato a piano sottotetto (al riguardo vedasi paragrafo relativo alla regolarità edilizia), a piano seminterrato da locali destinati a cantina e centrale termica (utilizzati come taverna), oltre a locali nel sottotetto non abitabili (ma utilizzati come camere e servizio igienico); al piano seminterrato, come già sopra scritto, si accede sia internamente che esternamente tramite una scala esterna. Il tutto corredato dalla resede esclusiva circostante i lati iberi della costruzione.

La vendita del bene non 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** - Porzione di Villetta Bifamiliare ubicata a Pietrasanta (LU) - Via Palestro n.c. 197/h

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dagli accertamenti effettuati il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

Il fascicolo procedurale contiene l'istanza di vendita e la certificazione ipocatastale notarile, a firma del dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG), allegata dal creditore precedente e depositata nei termini previsti.

Con riferimento alla consistenza immobiliare in oggetto, la certificazione delle iscrizioni si estende al ventennio anteriore al pignoramento e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Piena Proprietà 1/1)

Il sottoscritto evidenzia che sul bene oggetto di pignoramento, risultano trascritti i diritti di abitazione a favore dei sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

Ai sensi dell'art. 2812 c.c. tali diritti non sono opponibili alla procedura esecutiva

CONFINI

particella 2011 sub.1, particella 2059, particella 2046, particella 594, particella 833 (porzione della strada privata di accesso e recesso dal fabbricato in questione), salvo se altri e/o diversi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazza scoperta (ingresso)	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	T
Ingresso / Soggiorno	20,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,72 m	T
Cucina	12,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	2,72 m	T
Disimpegno (scala)	8,00 mq	8,00 mq	1	8,00 mq	2,72 m	T
Disimpegno	3,00 mq	3,00 mq	1	3,00 mq	2,72 m	T
Servizio Igienico (1)	4,00 mq	4,00 mq	1	4,00 mq	2,72 m	T
Servizio Igienico (2)	3,00 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	2,72 m	T
Camera (1)	14,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,72 m	T
Camera (2)	15,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,72 m	T
Terrazza (cucina)	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	T

Resede esclusiva	265,00 mq	265,00 mq	0,18	47,70 mq	0,00 m	T
Disimpegno	8,00 mq	9,00 mq	0,33	2,97 mq	2,73 m	Sottotetto
Vano Scala	4,00 mq	4,00 mq	0,33	1,32 mq	2,73 m	Sottotetto
Camera (1)	17,00 mq	18,00 mq	0,33	5,94 mq	2,15 m	Sottotetto
Camera (2)	15,00 mq	18,00 mq	0,33	5,94 mq	2,15 m	Sottotetto
Camera (3)	27,00 mq	30,00 mq	0,33	9,90 mq	2,20 m	Sottotetto
Bagno	9,00 mq	11,00 mq	0,33	3,63 mq	1,90 m	Sottotetto
Cantina (1)	46,00 mq	53,00 mq	0,50	26,50 mq	2,42 m	S1
Cantina (2)	21,00 mq	24,00 mq	0,50	12,00 mq	2,42 m	S1
Cantina (3)	6,00 mq	7,00 mq	0,50	3,50 mq	2,42 m	S1
Servizio Igienico e CT	4,00 mq	6,00 mq	0,50	3,00 mq	2,42 m	S1
Scalette esterne	8,00 mq	8,00 mq	0,15	1,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				217,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				217,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente, per il calcolo delle superfici, ha utilizzato i rapporti mercantili forniti da TECNOBORSA.

Superficie Interna Netta (SIN): si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di 1,50 mt. dal pavimento.

Superficie Esterna Lorda (SEL): si intende l'area dell'edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50 mt. dal pavimento.

Le superfici secondo il D.P.R. 138/98 riportate in visura catastale sono: per i locali ad uso abitativo 214,00 mq. - escluso aree scoperte 190,00 mq.

Il sottoscritto EDG precisa che la superficie della resede è stata desunta graficamente dalla planimetria catastale in atti ed allegata alla presente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il fabbricato, di cui fa parte anche l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato edificato sui terreni già censiti al Catasto Terreni del Comune di Pietrasanta (LU) nel foglio di mappa 40, particella 1886 (di are 135) e particella 1440 (di are 630), le quali con Tipo Mappale del giorno 18.02.2005, Pratica n.ro LU0017710 (n.ro 17710.1/2005) sono state soppresse e fuse nell'odierna particella 2011 (di are 765).

Per quanto riguarda invece i dati dell'attuale classamento catastale dell'unità immobiliare pignorata, al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta, risulta:

Variazione Toponomastica del 22.10.2020
Pratica n.ro LU0084547 in atti dal 22.10.2020
Variazione Toponomastica d'Ufficio (n.ro 50566.1/2020)
Nota Bene: nella visura catastale viene erroneamente indicato il civico n.ro 199

Variazione Toponomastica del 24.01.2013
Pratica n.ro LU0018918 in atti dal 24.01.2013
Variazione di Toponomastica (n.ro 11565.1/2013)

Variazione nel classamento del 01.03.2006
Pratica n.ro LU0032656 in atti dal 01.03.2006
Variazione di Classamento (n.ro 2728.1/2006)

Costituzione del 15.03.2005
Pratica n.ro LU0040238 in atti dal 15.03.2005
Costituzione (n.ro 1978.1/2005)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	40	2011	2	2	A2	3	11 vani	214 mq	1562,28 €	S1-T-1		

PRECISAZIONI

Le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, non vengono quantificate in quanto non è stato richiesto nel quesito formulato dal Giudice per l'Esecuzione, resta inteso che sarà comunque un onere che graverà la procedura successivamente all'aggiudicazione dei beni.

I costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, anch'essi non vengono determinati in quanto a carico della procedura esecutiva per disposizione del Giudice dell'Esecuzione e dovranno in ogni caso essere valutati per quanto effettivamente sono al momento della cancellazione a cura del Delegato alla Vendita.

Le spese medie di gestione annue, al momento non quantificate, sono quelle dovute per imposte/tasse di vario tipo, al momento vigenti.

Resta salva la possibilità di vizi occulti non rilevabili in quanto tali.

Il sottoscritto EdG sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e/o dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;

- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sull'immobile, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli Enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

PATTI

Il sottoscritto EdG non ha riscontrato patti tali da indicare nel presente paragrafo, rimanda comunque alla lettura degli atti di provenienza allegati alla presente.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in oggetto, si trova in BUONO stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto, non ha parti comuni, se non quelle di cui all'art. 1117 del codice civile, con la particella adiacente, mappale 2011 sub. 1.

Il sottoscritto EdG precisa anche che come parti comuni potrebbero essere intesi i muri di divisione tra le diverse proprietà, situazione che non è stata verificata in quanto sarebbe stata necessaria un'azione di verifica dei confini, non richiesta.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù attive e passive: Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione di quelle costituite per destinazione del padre di famiglia derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio tubazioni, utenze e luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari; al riguardo è opportuno evidenziare che, vista la tipologia del fabbricato di cui l'unità immobiliare descritta ne fa parte, le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio, sono state probabilmente realizzate con criterio unitario e quindi esistono, fra le varie unità che lo compongono, le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

Il sottoscritto EdG rimanda alla lettura dei titoli di provenienza allegati alla presente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da quanto è possibile evincere dalla documentazione autorizzativa agli atti e direttamente sul posto, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è stato realizzato con strutture portanti realizzate in cemento armato e le tamponature mediante laterizio termo-isolante, solai realizzati con travetti bausta e pignatte, con soprastante getto in calcestruzzo e rete elettrosaldata.

Il manto di copertura in coppi e tegole in cotto e canale di gronda e discendenti in rame.

Le gronde in legno di castagno e mezzane in cotto.

Le facciate sono rifinite con intonaco colorato di colore chiaro.

Le terrazze e le scalette di accesso all'abitazione, sono rifinite in cotto.

Gli infissi esterni sono in PVC (muniti di vetrocamera), il sistema di oscuramento è costituito da persiane in PVC.

Per quanto riguarda le rifiniture interne, è stato rilevato quanto segue:

Infissi interni in legno leccato bianco, di buona qualità, la pavimentazione dei vari ambienti che compongono l'immobile è in monocottura, così come i rivestimenti e pavimenti dei bagni, la scala è rivestita in marmo, le pareti sono intonacate e tinteggiate; l'impianto di riscaldamento è autonomo ed alimentato con GAS metano, gli elementi radianti (termosifoni) sono in alluminio, l'impianto di produzione dell'acqua calda è integrato con l'impianto di riscaldamento (caldaia a gas posizionata nel vano seminterrato, come indicato nel progetto dell'impianto termico agli atti del Comune di Pietrasanta).

Non sono presenti impianti di produzione energia alimentati da fonti rinnovabili.

Il fabbricato è allacciato all'acquedotto e alla fognatura comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sia da quanto rilevato dal sottoscritto al momento del sopralluogo effettuato, sia dagli accertamenti espletati, sempre dal sottoscritto, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio decentrato di Lucca, l'immobile oggetto della presente espropriazione immobiliare, risulta occupato dal soggetto debitore.

Il sottoscritto EdG ribadisce che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è gravata dal diritto di abitazione a favore dei soggetti indicati nel paragrafo relativo alle provenienze, trascritto in data antecedente al pignoramento, ma successivamente alla data d'iscrizione dell'ipoteca che assiste il credito per cui si procede con conseguente inopponibilità alla procedura ex art. 2812 c.c.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Atto di compravendita Notaio Rodolfo Tolomei del giorno 15.10.1982 Rep. 16197/2808

Con detto atto di compravendita, trascritto il giorno 21.10.1982 ai nn. 11203/7947, il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il giorno [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il giorno [REDACTED], acquistarono dalla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il giorno [REDACTED], il terreno sito in Pietrasanta (LU) censito al Catasto Terreni nel foglio 40 mappale 1440.

Atto di compravendita Notaio Maccheroni Emilio del giorno 07.06.2002 Rep. 181481

Con detto atto di compravendita, trascritto il giorno 13.06.2002 ai nn. 11515/7818, il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, e la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il giorno [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, acquistarono dalla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il giorno [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/3 (un terzo) del diritto di proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/3 (un terzo) del diritto di proprietà, in regime di bene personale, [REDACTED] nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/3 (un terzo) del diritto di proprietà, il terreno sito in Pietrasanta (LU) censito al Catasto Terreni nel foglio 40 mappale 1886.

Certificato di denunciata successione del 26.08.2011 registrata a Firenze (FI) il giorno 26.08.2011 Rep. 3661/9990/11.

Trascritto il giorno 27.03.2014 ai nn. 4602/3445.

A seguito del decesso del sig. [REDACTED], già sopra generalizzato, avvenuto in data [REDACTED], veniva trasferita agli eredi, la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di proprietà allo stesso spettante sul bene oggetto della presente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta (LU) nel foglio 40 mappale 2011 sub. 2, precisamente: al coniuge sig.ra [REDACTED] già sopra generalizzata, la quota di 3/18 (tre diciottesimi) del diritto di proprietà ai figli, [REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] la quota di 2/18 (due diciottesimi) del diritto di proprietà, [REDACTED] nata a [REDACTED]

██████ (██████) il giorno ████████, codice fiscale ████████ la quota di 2/18 (due diciottesimi) del diritto di proprietà, ████████ nata a ████████) il giorno ████████, codice fiscale ████████ per la quota di 2/18 (due diciottesimi) del diritto di proprietà.

Accettazione espressa di eredità Notaio Santoro Michele del giorno 23.05.2011 Rep. 76218/12713

Trascritta il 13.06.2011 ai nn. 10395-6639

Con il suddetto atto notarile i sig.ri ████████, ████████ e ████████ già sopra generalizzati, accettavano espressamente la quota di 3/9 (tre noni) - 1/9 (un nono) ciascuno - del diritto di proprietà proveniente dalla dichiarazione di successione al padre sig. ████████ anch'esso sopra generalizzato.

Atto di compravendita Notaio Santoro Michele del giorno 22.04.2016 Rep. 84939/14873

Con detto atto di compravendita, trascritto a Lucca il giorno 28.04.2016 ai nn. 7211/4926 - 7212/4927, in primo luogo, il sig. ████████, sopra generalizzato, riservandosi il diritto di abitazione vitalizio di 1/9 (un nono) - quota di sua spettanza - vende alla sorella sig.ra ████████, sopra generalizzata, quota di comproprietà pari ad 1/9 (un nono), sull'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

In secondo luogo, la sig.ra ████████, sopra generalizzata, riservandosi il diritto di abitazione vitalizio, per la quota di sua spettanza, vende alla sorella sig.ra ████████ quota di 1/9 (un nono) sull'unità immobiliare oggetto della presente.

Atto di Permuta Notaio Santoro Michele del giorno 22.04.2016 Rep. 84942/14875

Con detto atto di permuta, trascritto a Lucca il giorno 28.04.2016 ai nn. 7213/4928, la sig.ra ████████, riservandosi il diritto di abitazione sua vita natural durante, cede alla figlia sig.ra ████████ la quota di comproprietà di 6/9 (sei noni) sull'unità immobiliare oggetto della presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Il sottoscritto Esperto precisa che le ispezioni ipotecarie di seguito riportate, le quali vengono allegare in copia, sono state effettuate in data 18.09.2024, comunque alla data di redazione della presente, la situazione è rimasta invariata.

Dopo aver esaminato la documentazione presente agli atti e la certificazione notarile ipocatastale, redatta dal dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, il sottoscritto ha effettuato una ricerca ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa, con successivo aggiornamento alla data del 12.11.2024, rilevando le formalità indicate nel presente paragrafo.

Oneri di cancellazione

Vengono di seguito elencati gli elementi essenziali dei vincoli ed oneri giuridici, eventualmente, per quanto riguarda maggiori dettagli relativi alle formalità pregiudizievoli, il sottoscritto EdG rimanda all'esame delle note di Iscrizione/Trascrizione/Annotazione allegate alla presente.

Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto ai nn. 3126/2288 in data 16.02.2024, a seguito di atto giudiziario Tribunale di Lucca del 27.01.2024, numero di repertorio 49, a favore di Organa SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 05277610266, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro ████████ nata a ████████) il giorno ████████, codice fiscale ████████, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente per oggetto l'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

Annotazione del 15.10.2020 nn. 16263-2620

relativa ad avvenuta trascrizione di domanda giudiziale - formalità di riferimento n.ro 4926 RP del 28.04.2016 -

rep. n.ro 9758/2020 del 18.09.2020, avente per oggetto il bene oggetto della presente relazione, a favore di [REDACTED] e [REDACTED], già generalizzati, contro il sig. [REDACTED].

Annotazione del 15.10.2020 nn. 16261-2618

relativa ad avvenuta trascrizione di domanda giudiziale - formalità di riferimento n.ro 4926 RP del 28.04.2016 - rep. n.ro 9757/2020 del 18.09.2020, avente per oggetto il bene oggetto della presente relazione, a favore di [REDACTED] e [REDACTED], già generalizzati, contro il sig. [REDACTED].

Revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta ai nn. 1443/9758 in data 18.09.2020, a seguito di domanda giudiziale per Tribunale di Lucca del giorno 11.06.2020, numero di repertorio 267/2020, a favore Massa dei creditori del fallimento società [REDACTED], contro, tra l'altro [REDACTED] nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente per oggetto l'unità immobiliare oggetto della presente relazione. Nel quadro D - Annotazioni, viene specificato che la domanda giudiziale ha ad oggetto, tra l'altro, la revoca, ai sensi dell'art. 2901 c.c., dell'atto di compravendita del Notaio Michele Santoro del giorno 22.04.2016, Rep. 84939, trascritto in data 28.04.2016 nn. 7211/4926 e per l'effetto dichiarante l'inefficacia della curatela.

Accertamento simulazione atti, trascritta ai nn. 1442/9757 in data 18.09.2020, a seguito di domanda giudiziale per Tribunale di Lucca del giorno 11.06.2020, numero di repertorio 267/2020, a favore Massa dei creditori del fallimento società [REDACTED], contro, tra l'altro [REDACTED] nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente per oggetto l'unità immobiliare oggetto della presente relazione. Nel quadro D - Annotazioni, viene specificato che la domanda giudiziale ha ad oggetto, tra l'altro, l'accertamento e la dichiarazione di simulazione assoluta dell'atto di compravendita del Notaio Michele Santoro del giorno 22.04.2016, Rep. 84939, trascritto in data 28.04.2016 nn. 7211/4926 e per l'effetto dichiarante la relativa nullità; in ulteriore ipotesi dichiarane l'inefficacia ai sensi dell'art. 64 L.F. nei confronti della Curatela.

Ipoteca giudiziale (Decreto Ingiuntivo) iscritta ai nn. 8824/1539 in data 25.05.2016 a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Vicenza del 03.05.2016, numero di repertorio 1433, importo totale € 100.000,00, importo capitale € 99.350,71, a favore [REDACTED], con sede in Vicenza, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/9 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/9 del diritto di proprietà, avente per oggetto, tra altri, l'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

Ipoteca Volontaria (Concessione a garanzia di mutuo fondiario) iscritta ai nn. 13212/2588 in data 01.07.2009, a seguito di atto notarile pubblico del Notaio Michele Santoro di Firenze del giorno 26.06.2009, numero di repertorio 71595/11778, importo di € 360.000,00, importo capitale € 180.000,00, durata 10 anni, a favore di Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. con sede in Firenze (FI), codice fiscale 04385190485 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà; debitore non datore di ipoteca, [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], avente per oggetto l'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

Annotazione a iscrizione - Restrizione di beni del 13.09.2005 nn. 20086/4002

Derivante da scrittura privata con sottoscrizione autentica del Notaio Michele Santoro di Firenze (FI) Per. n.ro 61606, avente per oggetto, fra altro, il bene oggetto della presente relazione a favore di Banca Antonveneta S.p.A. con sede in Padova (PD), codice fiscale 02691680280, contro i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] già generalizzati.

Formalità di riferimento: iscrizione n.ro 1034 R.P. del 03.03.2004

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto della presente ne fa parte, o meglio, l'area su cui è stato edificato lo stesso, è urbanisticamente così classificata:

Regolamento Urbanistico Approvato

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 31/2014

Pubblicato sul BURT (Bollettino Ufficiale Regione Toscana) n° 33 del 20.08.2014

Variante n. 1

Piano triennale per le alienazioni e valorizzazioni del patrimonio comunale anni 2016-2018 - annuale 2016 - variazione n. 2"

(con valore di variante al Regolamento Urbanistico e al Piano di Utilizzazione degli Arenili vigenti)

adozione con Del. C.C. n. 62 del 07/12/2016

approvazione con Del. C.C. n. 10 del 08/03/2017

pubblicazione su B.U.R.T. n. 12 del 22/03/2017

Variante n. 2

Variante normativa al Regolamento Urbanistico nei termini dell'art. 30 della LR n. 65/2014

adozione con Del. C.C. n. 20 del 12/04/2017

approvazione definitiva con Del. C.C. n. 63 del 02/10/2017

pubblicazione su B.U.R.T. n. 41 del 11/10/2017

Variante n. 3

Variante al Regolamento Urbanistico nei termini dell'art. 30 della LR n. 65/2014 per la realizzazione di un museo dedicato a Mitoraj

adozione con Del. C.C. n. 44 del 09/08/2017

conclusione del procedimento con Determina n. 3758 del 02/10/2017 (in quanto non sono pervenute osservazioni)

pubblicazione su B.U.R.T. n.41 del 11/10/2017

Variante n. 4

Aggiornamento del quadro conoscitivo del RU con modifica alla classificazione del patrimonio edilizio esistente. Ricomposizione funzionale di alcune aree interne ai centri abitati con cessione di spazi pubblici. Limitate rettifiche alla cartografia di piano - Adozione ai sensi dell'art. 19 comma 1 LRT 65/2014.

adozione con Delibera CC n° 48 del 27/12/2018

pubblicazione su BURT n° 2 del 9/01/2019

Con deliberazione consiliare n. 26 del 11 giugno 2019, è stata approvata la Variante n° 4 al Regolamento Urbanistico pubblicata sul Burt n° 26 del 26.06.2019.

Ai sensi del comma 7 dell'art 19 della LRT 65/2014, lo strumento urbanistico acquista efficacia decorsi 30 giorni dalla pubblicazione del relativo avviso sul Burt. Pertanto l'efficacia della variante decorre dal 25 luglio 2019.

Variante n. 6

Variante al Regolamento urbanistico n° 6 - Le Pioppete - nei termini degli artt. 30 e 32 della LR 65/2014 - Adozione ai sensi dell'art. 32 comma 1

adozione con Delibera CC n° 65 del 25/11/2019

pubblicazione su BURT n° 51 del 18/12/2019

Con deliberazione consiliare n. 47 del 13 agosto 2020, è stata approvata la Variante n° 6 al Regolamento Urbanistico pubblicata sul Burt n° 38 del 16/09/2020.

L'efficacia della variante decorre dalla pubblicazione sul B.U.R.T.

Preso d'atto del progetto Istituto di Istruzione Superiore "Don Lazzeri-Stagi" e contestuale adozione della variante al Regolamento Urbanistico vigente e al Piano Operativo adottato, ai sensi dell'art. 34 L.R.65/2014

(DCC n. 25 del 08/06/2022 vedi pubblicazione in albo pretorio - pubblicata su BURT n. 25 del 22/06/2022)

Estratto NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Regolamento Urbanistico a seguito variante n.ro – giugno 2019

Articolo 10

Perimetro dei centri abitati

1) Definizione. Rappresenta il perimetro aggiornato dei centri abitati, come definito all'articolo 55 comma 2, lettera b), della L.R.1/2005; è individuato nelle cartografie del Regolamento Urbanistico in scala 1/2000 e 1/5000 con un perimetro. Circoscrive l'ambito nel quale si collocano i tessuti urbani e urbanizzati, i tessuti urbani da ristrutturare e le aree di nuovo impianto. L'ambito da intendersi interno al perimetro dei centri abitati è quello delimitato dalla linea di mezzeria passante attraverso l'elemento grafico che rappresenta tale limite (così come rappresentato sulle tavole cartografiche in scala 1:5000). Per le unità immobiliari esistenti all'interno del perimetro del centro abitati, aventi superfici fondiari poste su zona o area diversa ma contigua, gli interventi sono comunque realizzabili all'interno delle predette superfici fondiari, ad esclusione dello spostamento dell'edificio nella zona o a area contigua. All'interno del perimetro possono ricollocarsi le previsioni per le quali è decaduta la disciplina urbanistica (vedi precedente articolo 3). L'identificazione dei confini restituisce un'identità all'assetto urbano e fornisce un riferimento chiaro che distingue città e territorio rurale limitando la dispersione insediativa. E' interno al limite urbano di cui all'articolo 37 del Piano strutturale, eventualmente modificato con l'approfondimento dei caratteri ambientali, naturali e funzionali.

2) Caratteristiche. Il perimetro dei centri abitati è costituito da un insieme di tracciati e di percorsi sottolineati con filari alberati o altre sistemazioni naturali in modo da evidenziare i confini delle aree urbane. Tali opere sono di iniziativa pubblica o di iniziativa privata a carico degli interventi di nuovo impianto, completamento o di ristrutturazione urbanistica, se stabilito nei successivi articoli. In questo caso percorsi e alberature, progettati nei piani attuativi e considerati nelle convenzioni, rappresentano interventi prioritari e vincolanti per il rilascio dei permessi di costruire. Le alberature devono essere realizzate con piante tipiche quali pioppi, tigli, platani, cipressi, pini.

Articolo 35

Le aree urbanizzate di recente formazione (zone B)

1) Definizione. Sono le parti edificate che costituiscono il tessuto residenziale della città moderna. Sono caratterizzate da una edilizia recente variamente assemblata, non sempre secondo un chiaro disegno pianificatorio: edilizia con edifici monofamiliari al centro del lotto, villette, edifici a schiera o altra aggregazione (città giardino, edilizia recente); edilizia con edifici in linea o a blocco (la città rada a carattere pubblico); edilizia residenziale mista con complessi produttivi, in parte dismessi, depositi di marmi, fonderie, studi (un contesto tradizionale, da rigenerare e riqualificare); edilizia turistica delle seconde case (la città balneare e specializzata per il tempo libero). Sono individuate nelle cartografie in scala 1/2.000 e sono distinte, con diversa colorazione, in lotti edificati e lotti liberi di completamento e sono assimilate alle zone B del D.M. 1444/1968.

2) Destinazione d'uso. La destinazione d'uso prevalente è residenziale, ma sono ammesse funzioni connesse quali uffici, ambulatori, attività turistico-ricettive, sociali e assistenziali, ricreative e culturali, commerciali di vicinato, media struttura di vendita se esistente, esercizi di somministrazione, servizi, direzionali, artigianali di servizio che non comportino inconvenienti per la residenza.

3) Lotti edificati. Nei lotti edificati individuati in cartografia come aree urbanizzate di recente formazione sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art 9 delle presenti NTA. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è richiesta una valutazione della qualità architettonica dell'edificio che si vuole demolire, al fine di tutelare eventuali esempi di architettura moderna o razionalista.

Piano strutturale adottato

(Delibera di Consiglio Comunale. n. 77 del 13/12/2021)

Piano Operativo adottato

(Delibera di Consiglio Comunale. n. 78 del 13/12/2021)

Avviso di procedimento per l'apposizione dei vincoli preordinati all'esproprio

Piano strutturale approvato

Il Piano strutturale approvato con DCC n 41 del 9.11.2023 è stato pubblicato sul Burt n 2 del 10.01.2024 e lo

strumento acquisterà efficacia decorsi 30 giorni dalla pubblicazione

Piano Operativo approvato

Il Piano Operativo approvato con Delibera CC n° 22 del 26.06.2024 è stato pubblicato sul BURT n. 41 del 09.10.2024. Lo strumento urbanistico acquisterà efficacia decorsi 30 giorni dalla pubblicazione.

Estratto elaborato DT02D – Disciplina Urbanistica

Art. 25- Il territorio urbanizzato- Disciplina generale 25.1 - Definizione e articolazione del territorio urbanizzato 1. Il territorio urbanizzato è individuato dal P.S. vigente ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014 e ricomprende tutti gli Insediamenti Urbani. 2. Gli Insediamenti Urbani sono ricompresi all'interno delle tre UTOE in cui è suddiviso il territorio comunale: • UTOE 1: insediamenti urbani di Valdicastello, Capezzano Monte, Capriglia, Solaio, Vallecchia e dei nuclei ad essi collegati facenti parte del territorio urbanizzato; • UTOE 2: insediamenti urbani di Pietrasanta Capoluogo, Crociale e Marina di Pietrasanta e dei nuclei ad essi collegati facenti parte del territorio urbanizzato; • UTOE3: insediamenti urbano di Strettoia e dei nuclei ad essi collegati facenti parte del territorio urbanizzato.

25.5- B: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto urbanistico recente soggette a Intervento Diretto

1. Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria, salvo alcuni vuoti urbani esclusi da tali zone e soggette a interventi convenzionati. In tali ambiti si opera secondo gli indici di edificabilità riportati nelle tabelle parametriche di cui all'art. 26 e laddove i lotti consentono addizioni di SE comportanti ampliamenti volumetrici a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S.E. già realizzata sulle stesse aree. Il calcolo dell'indice avviene sul lotto di proprietà sempreché lo stesso non sia già stato utilizzato da lotti adiacenti oggetto di frazionamenti, nel qual caso dallo stesso va detratta la potenzialità edificatoria già utilizzata.

2. Le destinazioni d'uso ammesse, 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; c) commerciale al dettaglio: 1. esercizi di vicinato; 2. pubblici esercizi; d) turistico-ricettiva: 1. attività ricettive alberghiere, limitatamente a strutture esistenti; 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; 4. attrezzature sanitarie ed assistenziali; 5. strutture associative; 6. attrezzature per lo spettacolo; 7. attrezzature sportive; 8. attrezzature religiose; 10. attrezzature militari ; 11. attrezzature tecnologiche; 12. mobilità meccanizzata (autorimesse, autostazioni).

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

4. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione Volumetrica e la Sostituzione Edilizia possono essere attuate utilizzando gli incrementi consentiti dai parametri urbanistici di cui al comma 1 e alle tabelle parametriche di cui all'art. 26, nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona, delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini e dalle zone urbane; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata secondo quanto previsto all'art. 17.8 .

5. Per le nuove costruzioni, quand'anche frutto di ristrutturazione urbanistica , la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Nel caso della realizzazione sono consentiti tagli inferiori a mq. 80 di SE Sono consentiti tagli di alloggio inferiori a mq. 80 di S.E, a condizione che tale quota venga considerata come S.E. media e comunque non inferiore a mq. 70 di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, la dimensione minima di quest'ultime, non può comunque essere inferiore a 70 mq di SE. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto delle direttive tecniche contenute nell'elaborato DT02a Disposizioni Statutarie.

6. Per i fabbricati, che al momento della approvazione del PO risultano privi di potenzialità edificatoria secondo le tabelle parametriche di cui all'art. 26 , è consentita l'addizione volumetrica "una tantum" fino ad un massimo

del 15% della SE esistente con un massimo di 40 mq. per i fabbricati classificati 3, del 20% della SE esistente per quelli classificati 4,5 e il 30 % max. della SE esistente per quelli privi di valore storico, non cumulabile con addizioni volumetriche frutto di interventi legislativi straordinari (es. piano casa) nel rispetto delle distanze dalle strade e dai fabbricati e dalle zone urbane .

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è stata realizzata successivamente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura espropriativa, è stato edificato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n.ro 32 del giorno 14.02.2003, rilasciata dal Sindaco del Comune di Pietrasanta (LU), a cui ha fatto seguito il deposito di stato finale in data 11.05.2005 prot. gen. n.ro 17636 e dichiarazione di fine lavori con certificato di conformità in data 19.05.2005 prot. gen. n.ro 18715, con presentazione per l'intero fabbricato di Attestazione di Abitabilità in data 23.05.2005 prot. 19192/19193.

Successivamente è stata presentata una Dichiarazione di Inizio Attività ai sensi dell'art. 2 comma 2 lettera b) della L.R. n.ro 52/1999, in data 05.01.2005 ed acquisita al numero di prot. gen. 431 prot. A.T. 2011/2005, per la realizzazione di recinzione con accessi carrabili e pedonali lungo strada privata; a lavori ultimati è stata presentata l'attestazione di conformità dei lavori, ed è stata acquisita in data 09.02.2006 al n.ro di prot. gen. 5536.

Il sottoscritto, a seguito dei sopralluoghi effettuati presso l'unità immobiliare in oggetto, ha riscontrato delle difformità tra lo stato concessionato e quanto realizzato, precisamente:

- sulla resede, precisamente lato Nord-Est, è installato una tettoia – assimilabile ad un gazebo - (che da quello che il sottoscritto EdG ha potuto constatare, è stabilmente fissata al terreno), avente anche la base pavimentata, delle dimensioni di 3,60 mt. x 2,45 mt., posto a distanza di circa 1,95/2,00 mt. dal confine con il mappale 594; essendo quindi “stabilmente fissato al terreno” non può essere considerato come “opera provvisoria” e pertanto, a giudizio del sottoscritto, deve rispettare le distanze previste dal C.C. e dallo strumento di pianificazione urbanistica comunale (distanza che comunque, in ogni caso, non può essere inferiore a 3,00 mt.). Dalle ricerche espletate presso il Comune di Pietrasanta, non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia-autorizzativa che ne legittimasse la sua realizzazione.

- All'interno del fabbricato, è riscontrabile un diverso utilizzo, sia del piano interrato (cantine utilizzate come taverna e servizio igienico), sia del piano sottotetto (soffitte utilizzate come camere e servizio igienico), inoltre è presente una scala di collegamento tra piano seminterrato e piano terra, che negli elaborati progettuali e catastali non è riportata. Altre difformità non sono state evidenziate, se non alcune differenze metriche tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali, differenze che rientrano nelle tolleranze normative e quindi del tutto ininfluenti ai fini della regolarità edilizia del bene.

- A livello del piano seminterrato, in corrispondenza del sotto scala (scala esterna), con accesso direttamente da quella che è definita cantina, ma di fatto utilizzata come taverna, vi è una piccola porticina, non riportata in planimetria catastale, ma comunque riportata nella planimetria di deposito dello stato finale ricevuto dal Comune di Pietrasanta che consente di ispezionare il sottoscala.

SANABILITA' DELLE DIFFORMITA'

GAZEBO

Il sottoscritto EdG, in base a quanto constatato e sopra riportato, ritiene che detto manufatto non possa essere regolarizzato, salvo accordi con la ditta proprietaria confinante, che ovviamente al momento non possono essere dati per scontati, e pertanto va prevista la sua demolizione/rimozione.

SCALA INTERNA

Relativamente a questa difformità, è opportuno fare una disamina più articolata, infatti: in base ai limiti d'ispezione che l'incarico al sottoscritto impone, non è assolutamente possibile dare per certo la sanabilità di un elemento strutturale di un fabbricato, in quanto, come logico che sia, necessiterebbero delle indagini (saggi) approfondite finalizzate a determinare, ad esempio, lo spessore della soletta in calcestruzzo, la tipologia di armatura che è stata messa in opera, intesa questa come diametro dei ferri, distanza armatura longitudinale e staffe, questo perché il deposito dell'eventuale sanatoria, mediante il portale dell'ufficio sismica della Regione Toscana (Portos-Genio Civile) indica due percorsi da seguire:

1. OPERE già CONFORMI alla normativa tecnica, che non necessitano di interventi (dopo il rilascio dell'attestazione la pratica è chiusa).
2. OPERE NON CONFORMI alla normativa tecnica che NECESSITANO di OPERE di ADEGUAMENTO alla normativa tecnica.

L'opzione numero 1 è quella che si potrebbe percorrere se la scala verifica con la normativa sismica vigente (NTC 2018), cosa che probabilmente succede se all'epoca della realizzazione hanno costruito con "buonsenso", dato che c'è una scala al piano sopra e che quindi si presume sia stata fatta in maniera analoga; per poter considerare di potersi avvalere di detta opzione, come sopra scritto, occorre effettuare saggi al momento non autorizzati.

L'opzione numero 2, diciamo quella più complessa, da applicarsi nel caso in cui la scala non dovesse verificare con la normativa sismica vigente (NTC 2018), prevede che vengano eseguite opere di adeguamento o rinforzo, che al momento non possono essere descritte nel dettaglio; questa opzione, giusto per far comprendere meglio la situazione, dovrebbe prevedere, oltre alla pratica strutturale in sanatoria, relazione geologica, collaudatore, prove sui materiali (per calcestruzzo andrebbero fatti fare prelievi con carotatrice e per acciaio demolizione parziale e prelievo spezzoni di barre per ogni diametro, e poi fare le prove dei provini in laboratorio), con conseguente aumento delle tempistiche e costi.

Quantificazione dei possibili costi da sostenere:

Se si ricade nell'opzione 1 (OPERE già CONFORMI alla normativa tecnica) e tipologia intervento locale la scala in oggetto è sanabile dal punto di vista strutturale con:

- spese tecniche intorno a € 3.500,00 oltre Cassa Previdenza e IVA
- spese vive genio civile intorno a € 200,00.

Se si ricade e si procede come punto 2 (OPERE NON CONFORMI alla normativa tecnica) la scala in oggetto è sanabile dal punto di vista strutturale con:

- spese tecniche intorno a € 4.000€ oltre Cassa Previdenza e IVA
- spese vive genio civile intorno a € 200,00.
- spese geologiche intorno € 2.500 oltre Cassa Previdenza e IVA
- collaudo intorno a € 1.500 oltre Cassa Previdenza e IVA
- prove sui materiali € 1.500,00 IVA inclusa

Oltre alla pratica di sanatoria strutturale, dovrà essere presentata anche la pratica di sanatoria edilizia presso il

Comune di Pietrasanta, e la variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate, Territorio di Lucca, i cui costi sono così ipotizzabili:

- spese tecniche intorno € 2.300,00 oltre Cassa Previdenza e IVA
- spese varie intorno a € 200,00 oltre Cassa Previdenza e IVA
- sanzione amministrativa € 1.000,00

Oneri per ripristini zone soggette a saggi € 1.785,00 IVA inclusa

In conclusione, in base a quanto sopra indicato, il sottoscritto EdG ritiene, in via prudenziale, considerare che la sanabilità della scala potrà essere eseguita ipotizzando di dover intraprendere l'opzione 2.

Come già specificato in precedenza, il sottoscritto ritiene comunque opportuno specificare nuovamente che in relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Esperto, 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 di eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di competenza degli Uffici Pubblici e/o comunque degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali interessanti il bene in oggetto. 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 di dettaglio. In conseguenza 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.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Attestato di Prestazione Energetica: il sottoscritto EdG sottolinea che, per la porzione immobiliare esaminata, è stato rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni, trasmesso in data 21.04.2016 all'indirizzo certificazione-energetica@regione.toscana.it (posta ordinaria). L'immobile in questione risulta essere classificato in "Classe Energetica E".

NOTA BENE: detto Attestato di Prestazione Energetica è allegato all'atto Rep. 84942 del giorno 22.04.2016, rogato dal Notaio Michele Santoro di Firenze (FI), in copia allegato alla presente.

Non sono state rintracciate copie delle dichiarazioni di conformità degli impianti che qualora risultassero non conformi alla normativa vigente in materia di sicurezza, verranno adeguati a completa cura e spese dell'aggiudicatario che provvederà ad ottenere anche le relative certificazioni; durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la loro corretta funzionalità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'area in cui ricadono i beni in esame, non risulta essere soggetta a particolari vincoli di tutela.

Insistono comunque sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente e quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare, definibile di "tipologia a schiera", non è assimilabile, per normativa, ad un condominio, nonostante ciò, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, le parti nello stesso riportate risultano comunque a comune e pertanto in caso di interventi, devono essere trattate nel rispetto dei dettami indicati nello stesso.

Obbligo di manutenzione comune, è certamente la strada di accesso all'immobile, identificata con le particelle 833, 1814, 1851, 808, 809, 1969 e 593, salvo se altre e/o diverse.

Al riguardo della predetta strada privata di accesso all'immobile, il sottoscritto EdG evidenzia che dalla lettura dell'atto rogato dal Notaio Rodolfo Tolomei in data 15 ottobre 1982, Rep. n.ro 16.197 (in copia allegato alla presente), viene indicato che nella vendita è ricompresa una striscia di terreno della larghezza di 1,50 mt. per tutta la profondità del lotto verso Viareggio, dell'appezzamento di terreno che, unita ad analoga striscia lasciata dalla venditrice (██████████) in diretta adiacenza a quella sopra descritta, va a formare una strada privata della larghezza costante di 3,00 mt. per l'accesso ed il recesso sia a quanto oggetto della compravendita in questione, sia per i rimanenti terreni di proprietà della venditrice e suoi eredi, o aventi causa a qualunque titolo, venendo così costituita una servitù di passaggio reciproca sulle detta striscia di terreno, le cui spese di manutenzione saranno a carico proporzionale degli aventi diritto come per Legge. Sempre in detto atto viene chiaramente specificato che il terreno oggetto di compravendita, gode altresì del diritto di passo a pedoni e con veicoli sulla strada privata di cui all'atto Notaio E. Castagni di Pietrasanta del giorno 08.04.1963 Rep. 7227/4185 registrato a Pietrasanta il giorno 27.04.1963 al n.ro 1716, trascritto a Pisa il giorno 26.04.1963 al vo. 1838 n.ro 2711.

Per quanto possa occorrere il sottoscritto EdG precisa che la striscia di terreno della larghezza di 1,50 mt. menzionata nell'atto suddetto e che viene indicata come "ricompresa nella vendita", attualmente è catastalmente intestata a soggetti terzi a seguito di atto di compravendita del giorno 28.02.1973 rogato dal Notaio E. Castagni, Rep. 15495, e non è oggetto di pignoramento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 – Porzione di Villetta bifamiliare ubicata a Pietrasanta (LU) - Via Palestro n.c. 197/h
Trattasi di porzione di fabbricato bifamiliare a due piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, posto in Comune di Pietrasanta (LU), Via Palestro n.c. 197/h, precisamente: appartamento per civile abitazione lato monte del fabbricato, composto a piano terra da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, due servizi igienici, due camere e due terrazze, oltre scala di collegamento dal piano seminterrato a piano sottotetto (al riguardo vedasi paragrafo relativo alla regolarità edilizia), a piano seminterrato da locali destinati a cantina e centrale termica (utilizzati come taverna), oltre a locali nel sottotetto non abitabili (ma utilizzati come camere e servizio igienico); al piano seminterrato, come già sopra scritto, si accede sia internamente che esternamente tramite una scala esterna. Il tutto corredato dalla resede esclusiva circostante i lati iberi della costruzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2011, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 710.000,00

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in questione, il sottoscritto ha ritenuto idoneo il metodo per confronto diretto, assumendo come parametro tecnico per la comparazione, quello relativo alla superficie utile netta. Per la definizione dei valori parametrici di riferimento, sono stati considerati i valori degli annunci immobiliari di beni analoghi presenti nella zona, cioè in condizioni simili per caratteristiche di utilizzo, dimensionali e di conservazione. L'attribuzione di valore deriva in ogni caso da un procedimento complesso per il quale la semplice comparazione parametrica costituisce esclusivamente un primo orientamento sulla base del quale sviluppare specifiche valutazioni estimative.

La stima viene in ogni caso formulata con criteri prudenziali tenendo in considerazione la condizione critica che caratterizza il mercato immobiliare attualmente.

Nella valutazione del bene, sono state consultate come fonti di informazione l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio, Ufficio Provinciale di Lucca, agenzie immobiliari della zona, osservatorio del mercato immobiliare, Borsino Immobiliare, secondo il procedimento di stima diretta comparativo.

Nelle valutazioni effettuate il sottoscritto ha tenuto conto dei seguenti fattori:

- ubicazione e caratteristiche di zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato;
- assetto urbanistico, servizi e collegamenti, contesto ambientale ed economico-sociale;
- condizioni generali di mercato;
- anno di costruzione, tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione, finiture;
- livello estetico e qualità architettonica;
- livello di piano, esposizione e luminosità;
- razionalità distributiva degli spazi interni;
- servizi ed impianti tecnologici;
- pertinenze (balconi, terrazze, cantina, soffitta, giardino, ecc.)

Dalle ricerche effettuate, sono stati rintracciati i seguenti parametri di mercato:

Borsino Immobiliare – rilevazione novembre 2024

Zona: Marina di Pietrasanta; fiumetto, Tonfano, Motrone e Focette

Abitazione in stabili di 1^a fascia

Valore Minimo € 2.934,00

Valore Medio € 3.496,00

Valore Massimo € 4.059,00

Valori OMI – primo semestre 2024

Zona periferica D3

Abitazioni civili

Valore Minimo € 3.600,00

Valore Massimo € 4.900,00

Valori OMI – primo semestre 2024

Zona periferica D3

Abitazioni Ville e Villini

Valore Minimo € 3.800,00

Valore Massimo € 5.700,00

Annuncio immobiliare

Data rilevamento 12.11.2024

Sito internet: www.casa.it

Villetta Bifamiliare in loc. Focette

Superficie 140,00 – 6 locali – 3 bagni

€ 780.000,00 (€/mq. 5.570,00)

Annuncio immobiliare

Data rilevamento 12.11.2024

Sito internet: www.casa.it

Villetta Bifamiliare in loc. Tonfano

Superficie 200,00 – 5 locali – 3 bagni

€ 785.000,00 (€/mq. 3.925,00)

Annuncio immobiliare

Data rilevamento 12.11.2024

Sito internet: www.casa.it

Villetta Bifamiliare in loc. Tonfano

Superficie 260,00 – 11 locali – 3 bagni

€ 850.000,00 (€/mq. 3.269,00)

Annuncio immobiliare

Data rilevamento 12.11.2024

Sito internet: www.immobiliare.it

Villetta Bifamiliare in Via Palestro

Superficie 153,00 – 5 locali – 2 bagni

€ 825.000,00 (€/mq. 5.390,00)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

- la versione dei fatti indicata 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 nei beni 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 al mercato locale ove sono ubicati o collocati i beni e la categoria dei beni da valutare.

Il sottoscritto EdG specifica anche quanto segue: 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 sottoposta 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Pietrasanta (LU) - Via Palestro n.c. 197/h	217,60 mq	A corpo	€ 710.000,00	100,00%	€ 710.000,00
				Valore di stima:	€ 710.000,00

Valore di stima: € 710.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica – strutturale e catastale	17.750,00	€
Oneri per smontaggio gazebo e ripristino stato dei luoghi	1.500,00	€

Valore finale di stima in c.t. € 550.000,00

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in questione, il sottoscritto ha ritenuto idoneo il metodo per confronto diretto, assumendo come parametro tecnico per la comparazione, quello relativo alla superficie utile netta. Per la definizione dei valori parametrici di riferimento, sono stati considerati i valori degli annunci immobiliari di beni analoghi presenti nella zona, cioè in condizioni simili per caratteristiche di utilizzo, dimensionali e di conservazione. L'attribuzione di valore deriva in ogni caso da un procedimento complesso per il quale la semplice comparazione parametrica costituisce esclusivamente un primo orientamento sulla base del quale sviluppare specifiche valutazioni estimative.

La stima viene in ogni caso formulata con criteri prudenziali tenendo in considerazione la condizione critica che caratterizza il mercato immobiliare attualmente.

Il sottoscritto evidenzia nuovamente che, nel valore di stima finale, è già compresa la penalizzazione necessaria per tenere conto in via orientativa degli oneri relativi alle regolarizzazioni necessarie e più in generale dei rischi che l'acquirente andrà ad assumersi al riguardo.

Come richiesto dal G.E. con il decreto in data 08.01.2025, il sottoscritto precisa altresì che il valore di stima è determinato con riferimento ai diritti di piena proprietà per l'intero, tenuto conto che il diritto di abitazione che risulta trascritto sulla quota di 2/9 è inopponibile alla procedura.

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.

Pieve Fosciana, li 14/01/2025

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pietrasanta (LU) - Via Palestro n.c. 197/h
Trattasi di porzione di fabbricato bifamiliare a due piani fuori terra, in Comune di Pietrasanta (LU), Via Palestro n.c. 197/h, precisamente appartamento per civile abitazione lato monte del fabbricato, composto a piano terra da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, due servizi igienici, due camere e due terrazze, oltre scala di collegamento dal piano seminterrato a piano sottotetto (al riguardo vedasi paragrafo relativo alla regolarità edilizia), e locali nel sottotetto non abitabili (ma utilizzati come camere e servizio igienico) e nel piano seminterrato (utilizzati come taverna e servizio igienico), a quest'ultimo si accede, sia da una scala esterna, sia da una scala interna, nonché da resede esclusiva circostante i lati liberi della costruzione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2011, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Prezzo base d'asta: € 550.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 550.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Pietrasanta (LU) - Via Palestro n.c. 197/h		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 2011, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	217,60 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto, si trova in buono stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di porzione di fabbricato bifamiliare a due piani fuori terra, in Comune di Pietrasanta (LU), Via Palestro n.c. 197/h, precisamente appartamento per civile abitazione lato monte del fabbricato, composto a piano terra da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, due servizi igienici, due camere e due terrazze, oltre scala di collegamento dal piano seminterrato a piano sottotetto (al riguardo vedasi paragrafo relativo alla regolarità edilizia), e locali nel sottotetto non abitabili (ma utilizzati come camere e servizio igienico) e nel piano seminterrato (utilizzati come taverna e servizio igienico), a quest'ultimo si accede, sia da una scala esterna, sia da una scala interna, nonché da resede esclusiva circostante i lati iberi della costruzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	<p>Sia da quanto rilevato dal sottoscritto al momento del sopralluogo effettuato, sia dagli accertamenti espletati, sempre dal sottoscritto, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio decentrato di Lucca, l'immobile oggetto della presente espropriazione immobiliare, risulta occupato dal soggetto debitore.</p> <p>Il sottoscritto EdG ricorda che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è gravata dal diritto di abitazione a favore dei soggetti indicati nel paragrafo relativo alle provenienze, trascritto in data antecedente al pignoramento, ma successive all'iscrizione dell'ipoteca che assiste il credito per cui si procede a esecuzione.</p> <p>Relativamente al diritto di abitazione, il sottoscritto Esperto specifica quanto segue:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Il valore di stima è da considerarsi al netto del diritto di abitazione.2) Il diritto di abitazione trascritto successivamente all'iscrizione ipotecaria (come in questo caso) è inopponibile allo stesso creditore ipotecario e, quindi, all'eventuale acquirente dell'immobile in sede esecutiva, ai sensi dell'art. 2812 del Codice Civile.		