
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Rinaldi Gabriele** nell'Esecuzione Immobiliare **34/2024** del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2.....	17
Descrizione.....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità.....	18
Confini.....	19
Consistenza.....	19
Dati Catastali.....	19
Precisazioni.....	20
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	25

Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Stima / Formazione lotti.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	31

INCARICO

In data del 17/04/2024, il sottoscritto **Geom. Rinaldi Gabriele**, con studio in Via Giuseppe Mazzini n. 70 - 55100 - Lucca (LU), Email: rinaldi@tergeometriassociati.it, PEC: gabriele.rinaldi@geopec.it, Tel.: 0583.467579, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 19/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Forte dei Marmi (LU) - Via Giuseppe Mazzini n. 113/A - Vittoria Apuana, (piano S1-T)
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Forte dei Marmi (LU) - Via Giuseppe Mazzini n. 113/A - Vittoria Apuana, (piano S1-T)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Forte dei Marmi (LU) - Via Giuseppe Mazzini n. 113/A - Vittoria Apuana, (piano S1-T)

DESCRIZIONE

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti **** Omissis ****, su di un unità immobiliare con destinazione ad ufficio, attualmente utilizzata impropriamente come civile abitazione, posta al piano terra e seminterrato di un più ampio fabbricato composto da un totale di quattro unità immobiliari, libero su tre lati, di complessivi due piani fuori terra oltre al seminterrato ed il sottotetto, ubicato in Comune di Forte dei Marmi (LU), frazione Vittoria Apuana, Via Giuseppe Mazzini n. 113/A.

L'unità immobiliare è in buone condizioni di conservazione e manutenzione, e risulta composta al piano terra da ingresso su vano ufficio attualmente adibito a locale soggiorno, stanza archivio adibita a cucina, bagno ed altro vano per ufficio con attiguo bagno adibito a camera; al piano seminterrato collegato a mezzo di scala interna da disimpegno, bagno e due vani per ripostiglio adibiti a camere, di cui una con piccolo locale adibito a cabina armadi.

Corredata dalla proprietà esclusiva di resede ad uso giardino.

Corredata altresì da tutte le parti comuni del fabbricato e l'area su cui sorge lo stesso a norma dell'art. 1.117 del c.c., e comunque da tutte le parti dell'edificio che per legge, uso e consuetudine risultino comuni, ed in particolare, senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità, dalla comunanza sul passo scoperto (identificato al Catasto Fabbricati di Forte dei Marmi (LU) dai subalterni 13 e 18 del mappale 16 del foglio 4, beni comuni non censibili, esenti da reddito) a comune con l'unità immobiliare identificata dal subalterno 12 del mappale 16 e di cui al lotto secondo della perizia.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla Via Giuseppe Mazzini a mezzo del passo scoperto comune.

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.

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

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Il controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ha evidenziato che non è stato depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento) (storico) ma comunque la certificazione catastale risulta dalla certificazione notarile sostitutiva depositata.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina complessivamente a sud-ovest con beni identificati in catasto dal sub. 12 della particella 16, a sud-est con passo scoperto comune identificato in catasto dal sub. 18 della particella 16, a nord-est con beni identificati in catasto dal sub. 9 della particella 16 ed a nord-ovest con beni identificati in catasto dalle particelle 15 e 192, tutte del foglio 4 di Forte dei Marmi (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo se altri e/o più recenti e di meglio in fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali principali (piano terra)	61,00 mq	79,00 mq	1,00	79,00 mq	2,84 m	T
Locali accessori (piano seminterrato)	50,00 mq	65,00 mq	0,60	39,00 mq	2,50 m	S1
Giardino	65,00 mq	65,00 mq	0,18	11,70 mq		T
Totale superficie convenzionale:				129,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,70 mq		

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari.
Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati Identificativi				Dati di Classamento							
Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	16	17		A/10	2	4,5 vani	167 mq.	Euro 2.105,59	S1-T	

Cronistoria dei dati catastali:

- Al Catasto Fabbricati il sub.17 del mappale 16, deriva dalla soppressione dei subb. 15 e 16 a seguito della Variazione n. 3360.1/2012 del 24/02/2012, pratica n. LU0023557 in atti dal 24/02/2012, per frazionamento e fusione;
- Al Catasto Fabbricati il sub. 16 del mappale 16, deriva dalla soppressione del sub. 11 a seguito della Variazione n. 42194.1/2011 del 09/12/2011, pratica n. IU0191447 in atti dal 09/12/2011, per variazione della destinazione da negozio a ufficio;
- Al Catasto Fabbricati i subb. 11 e 15 del mappale 16, derivano dalla soppressione dei subb. 4, 5, 6 e 7 a seguito della Variazione n. 310544.1/2011 del 23/06/2011, pratica n. LU0117737 in atti dal 23/06/2011, per ampliamento, ristrutturazione, frazionamento e fusione;
- Al Catasto Fabbricati i subb. 4, 5, 6 e 7 del mappale 16, derivano dalla soppressione dei subb. 1, 2, e 3 a seguito della Variazione n. 3995.1/1996 del 11/07/1996, in atti dal 20/09/1997, per frazionamento;
- Al Catasto Fabbricati l'originari subb. 1, 2 e 3 derivano dall'impianto meccanografico;
- Al Catasto Terreni il mappale 16 ente urbano di mq. 746, deriva dalla fusione con il mappale 17 ente urbano di mq. 296 a seguito di Tipo Mappale n. 115787.1/2011 del 20/06/2011, pratica n. LU0115787, in atti dal 20/06/2011, presentato in data 17/06/2011;
- Al Catasto Terreni il mappale 16 ente urbano di mq. 450, deriva dalla fusione con porzione di mq. 60 del mappale 28 ente urbano di mq. 830 a seguito di Tipo Mappale n. 8.1/1996 in atti dal 14/08/1996, TM 6072/88
- Al Catasto Terreni i mappali 16 ente urbano di mq. 390, 17 ente urbano di mq. 296 e 28 ente urbano di mq. 830 derivano dall'impianto meccanografico.

Corrispondenza catastale:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, in particolare:

-da quanto è stato possibile rilevare, si è riscontrato che la planimetria catastale dell'unità immobiliare in esame depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale – Territorio (Servizi Catastali), corrisponde sostanzialmente con lo stato rilevato in fase di sopralluogo salvo piccole imprecisioni ed approssimazioni grafiche;

- la mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi, sottolineando comunque come lo scrivente non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine od il posizionamento in mappa del fabbricato.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllato la completezza dei documenti forniti ai sensi dell'art. 567, secondo comma, c.p.c. oltre agli accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale-Territorio (Servizi Catastali) e presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale-Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare) e risulta che il bene indicato nell'atto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva a favore di **** Omissis

**** trascritto a Pisa in data 21 marzo 2024, al n. 4103 di registro particolare contro **** Omissis ****, sono effettivamente intestati al soggetto esecutato per i diritti dell'intera piena proprietà.

Si sottolinea inoltre che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e 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 simili;
- 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 singole unità immobiliari 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 singole unità immobiliari 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 singole unità immobiliari 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 sugli immobili, 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

STATO CONSERVATIVO

Sia l'intero fabbricato nel suo complesso che l'unità immobiliare in esame, di cui è parte, risultano in buono stato di manutenzione e conservazione. In particolare l'unità immobiliare oggetto di pignoramento si presenta con normali segni di usura dovuti all'utilizzo. Non sono stati rilevati internamente segni evidenti di umidità superficiale su pareti e soffitti, mentre all'esterno sono presenti lievi segni di umidità su piccole porzioni di intonaco in prossimità del lato ove inizia la recinzione metallica del giardino, dovuta all'esposizione agli agenti atmosferici

PARTI COMUNI

All'immobile fanno corredo tutti i diritti sulle parti comuni del fabbricato, così come determinati dall'art. 1.117 c.c. ed in particolare senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità, dalla comunanza sul passo scoperto identificato al Catasto Fabbricati di Forte dei Marmi (LU) dai subalterni 13 e 18 del mappale 16 del foglio 4, beni comuni non censibili, esenti da reddito, a comune con l'unità immobiliare identificata dal subalterno 12 del mappale 16 e di cui al lotto secondo della perizia.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Risulta opportuno segnalare che, vista la natura del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare descritta, 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 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. Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in esame è posta al piano terra e seminterrato di un fabbricato di maggior mole composto da un totale di quattro unità immobiliari, di cui una per civile abitazione al piano primo e sottotetto, ed altre due per negozi al piano terra e seminterrato. Il fabbricato è libero su tre lati, ed è elevato a due piani fuori terra oltre al seminterrato ed il sottotetto.

L'unità immobiliare in esame riceve accesso direttamente dalla Via Giuseppe Mazzini a mezzo del passo pedonale scoperto a comune con l'unità di cui al lotto secondo della perizia, ed è priva di posti auto privati.

L'intero fabbricato è stato completamente ristrutturato ed ultimato nell'anno 2012 ed attualmente risulta in buone condizioni di manutenzione e di conservazione. La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in muratura intonacata al civile e tinteggiata, il piano seminterrato è stato realizzato in cemento armato; I solai di piano sono latero-cementizi mentre il solaio di copertura è in legno con manto in cotto e canali di gronda e discendenti in rame. Il fabbricato risulta allacciato alle forniture pubbliche di energia elettrica, gas metano e di acqua potabile, e gli scarichi sono convogliati nella fognatura comunale.

Internamente l'unità immobiliare risulta avere le seguenti finiture:

- pavimentazione in resina omogenea in tutti i locali;
- bagni con rivestimenti in resina, tutti dotati di lavabo, bidet, w.c., box doccia e termo-arredo;
- porte interne in legno tamburato;
- porte di ingresso in legno e vetro;
- finestre e portefinestre in legno con vetrocamera e persiane in legno;
- impianto elettrico sottotraccia sfilabile;
- presenza di pannelli solari posti sulla copertura del fabbricato;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a metano che alimenta i terminali di scambio termico in questo caso radiatori in alluminio;
- impianto di condizionamento a pompa di calore con unità interna (split) installata nel locale principale attualmente adibito a soggiorno e unità esterna collocata nel giardino;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi a seguito di contratto preliminare di vendita autenticato nelle firme con atto rogiti del Notaio Aldo FIORI di Carpi (MO) del 22/03/2021, repertorio n. 240.948, trascritto a Pisa in data 07/04/2021 al n. 4.909 di registro particolare, e successiva scrittura privata non autenticata datata 30/05/2021, quale addendum al preliminare di vendita, con la quale veniva dato il possesso e l'utilizzo dell'unità immobiliare alla parte promissaria acquirente.

Si precisa inoltre che da specifica ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Lucca non sono emersi contratti di locazione e/o comodato registrati e riferibili all'immobile in esame.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1951 al 02/08/1980	**** Omissis **** per i diritti di 1/1 della piena proprietà.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Notaio Gian Giacomo GUIDUGLI	19/09/1951	23.953	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Vol.	Art.
		Pisa	19/10/1951	1100	3435
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°
		Pietrasanta	09/10/1951	312	123
				Dichiarazione di Successione di [REDACTED]	
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
			02/08/1980		

Dal 02/08/1980 al 09/02/1999	**** Omissis **** per i diritti di 1/2 della piena proprietà; -**** Omissis **** per i diritti di 1/2 della piena proprietà.	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	21/03/1981		2743
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°
		Viareggio	29/01/1981	64	383
Dal 09/02/1999 al 06/03/2006	**** Omissis **** per i diritti di 1/1 della piena proprietà.	Dichiarazione di Successione di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
			09/02/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	07/09/1999		9517
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°
		Viareggio	09/08/1999	98	623
		Dal 06/03/2006	**** Omissis **** per i diritti di 1/1 della piena proprietà.	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio n°	Raccolta n°
Notaio Fabio MONACO				37.343	10.415
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Pisa	13/03/2006				3242
Registrazione					
Presso	Data			Reg. n°	Serie
Viareggio	10/03/2006	547	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e a tal fine si precisa che:
 - risulta trascritta a Pisa in data 13/03/2006 al n. 3.243 di registro particolare l'accettazione tacita di eredità di **** Omissis **** da parte dell'erede **** Omissis ****, in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del 06/03/2006, repertorio n. 37.343;
 - risulta trascritta a Pisa in data 13/03/2006 al n. 3.244 di registro particolare l'accettazione tacita di eredità di **** Omissis **** da parte dell'erede **** Omissis ****, in virtù dell'atto di vendita ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del 06/03/2006, repertorio n. 37.343;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 10/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta a Pisa il 13/03/2006

Reg. gen. 5553 - Reg. part. 1162

Quota: 1/1

Importo: € 4.400.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Rogante: Fabio Monaco

Data: 06/03/2006

N° repertorio: 37.344

N° raccolta: 1.416

Trascrizioni

Preliminare di Compravendita

Trascritto a Pisa il 07/04/2021

Reg. gen. 6969 - Reg. part. 4909

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Domanda Giudiziale

Trascritta a Pisa il 14/03/2022

Reg. gen. 4954 - Reg. part. 3596

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Verbale di Pignoramento Immobili

Trascritto a Pisa il 12/07/2023

Reg. gen. 13716 - Reg. part. 10131

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Verbale di Pignoramento Immobili

Trascritto a Pisa il 21/03/2024

Reg. gen. 5637 - Reg. part. 4103

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione:

L'onere di cancellazione delle formalità pregiudizievoli resta a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni, essendo la superficie del fabbricato in esame e dell'area di pertinenza dello stesso inferiore a mq. 5.000 e tra l'altro, trattandosi di immobile urbano censito al Catasto Fabbricati, non si rende necessario allegare alla presente relazione il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica. Si fa presente comunque che in base al vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Forte dei Marmi (LU) approvato definitivamente a seguito di delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 12/08/2013, e sue successive varianti, l'area dove insiste il fabbricato in esame risulta inserita in zona urbanistica: B2 - *Edifici privi di valore inseriti in contesti ambientali omogenei* e H2 - *Giardini, resedi, corti e aree pertinenziali in genere*. Inoltre si precisa che visto il Piano Operativo Comunale adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 22/04/2022 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 20 del 18/05/2022, l'area dove insiste il fabbricato in esame risulta inserita in zona urbanistica: E4 - *Edifici di impianto storico che non rivestono interesse storico-documentale e quelli di recente formazione urbanisticamente compiuti e quelli tipomorfologicamente compatibili all'interno dei nuclei storici A, A1 e A2* (art. 50).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia), e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato originario, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, nel suo complesso, risulta essere stato edificato prima del 1° settembre 1967 essendo di vetusta costruzione, ed in particolare risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Forte dei Marmi:

- Licenza Edilizia n° 100/52 del 15/02/1952 a nome **** Omissis **** e successiva variante n° 97/53, avente per oggetto l'ampliamento di un esercizio commerciale;
- Licenza Edilizia n° 86/55 del 13/12/1955 a nome **** Omissis **** avente per oggetto la sopraelevazione del fabbricato, cui a fatto seguito il rilascio del certificato di abitabilità datato 03/03/1959;
- Denuncia di Inizio Attività - D.I.A. n° 219/89 del 05/05/1989, intestata a **** Omissis ****, avente per oggetto opere interne;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 226/93 del 29/06/1993, intestata a **** Omissis ****, avente per oggetto ampliamento con modifiche interne ed esterne a fabbricato ad uso bar e soprastante abitazione, nonché ampliamento e modifiche interne ed esterne del retrostante fabbricato accessorio;
- Denuncia di Inizio Attività - D.I.A. n° 224/99 del 14/12/1999, intestata a **** Omissis ****, avente per oggetto opere interne;
- Denuncia di Inizio Attività - D.I.A. n° 132/00 del 16/06/2000, intestata a **** Omissis ****, avente per oggetto opere interne;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 333 del 06/10/2005, intestata a **** Omissis ****, avente per oggetto costruzione di manufatto in legno ad uso commerciale di edicola-tabacchi;
- Permesso di Costruire n° 151 del 26/04/2007, intestata a **** Omissis **** avente per oggetto ristrutturazione edilizia con ampliamento per adeguamento funzionale a fabbricato promiscuo commerciale-residenziale;
- Accertamento di Conformità in Sanatoria n° 183/s del 12/10/2010, intestata a **** Omissis ****, avente per oggetto sanatoria per opere in parziale difformità dal P.d.C. n° 151 del 26/04/2007;

- Permesso di Costruire n° 184 del 13/10/2010, intestata a **** Omissis **** avente per oggetto completamento lavori di cui al P.d.C. n° 151 del 26/04/2007 e successiva Attestazione di Conformità in Sanatoria (protocollo n° 34416 del 30/11/2009), nonché ampliamento per adeguamento funzionale;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività – S.C.I.A. n° 2256/11 del 04/10/2011 protocollo n° 32.197, intestata a **** Omissis ****, avente per oggetto il cambio di destinazione da commerciale a direzionale di alcuni locali al piano terra del fabbricato;
- Attestazione di Agibilità – n° AGI-2012/009 del 02/02/2012 protocollo n° 3.831, intestata a **** Omissis ****

Successivamente l'unità immobiliare non è stata oggetto di interventi edilizi e/o di mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto Permesso, Licenza, Concessione, Autorizzazione, Denuncia di Inizio dell'Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività o Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità impianti:

- Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE (dal preliminare di compravendita del 2021 risulta che l'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica e che la stessa è classificata in classe B, tale attestato però non è stato rintracciato dal sottoscritto esperto).
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Difficoltà Riconstate:

Premesso che lo scrivente non ha proceduto ad effettuare la verifica planovolumetrica dell'intero fabbricato e che non è da escludere che esistano altre difformità degli immobili non indicate nei punti a seguire, le quali potranno essere precisamente evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, quanto riscontrato dallo scrivente, mettendo a confronto lo stato dei luoghi con quanto raffigurato sugli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio riguardante l'unità immobiliare, può essere così riassunto a puro titolo indicativo e non esaustivo:

- cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione;
- i due bagni al piano terra sono privi di antibagno;
- differenze nella distribuzione interna ad alcuni locali;
- generali incongruenze nelle misure planimetriche alcune non rientranti nelle tolleranze costruttive;
- realizzazione di recinzione con cancello pedonale sul lato prospiciente il passo comune;

Si precisa altresì che non è stato rintracciato e pertanto se ne ignora l'esistenza, di alcun provvedimento edilizio per la realizzazione della recinzione.

A giudizio dello scrivente, fatta salva ogni e più restrittiva interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni, le difformità rilevate, eccezione fatta per la porzione di recinzione prospiciente il passo comune, che non potrà essere sanata e pertanto andrà rimossa ed il cambio di

destinazione che dovrà essere ripristinato come quello assentito ad uso ufficio, potranno essere sottoposte ad Accertamento di Conformità, da richiedersi all'Amministrazione Comunale di Forte dei Marmi (LU) ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale Toscana n° 65 del 10 novembre 2014, con il pagamento delle sanzioni previste, inoltre qualora le opere riguardino parti strutturali dell'edificio, anche previo ottenimento della vincolante sanatoria di cui all'articolo 182 della richiamata L.R.T. n° 65/2014 avente ad oggetto "Accertamento di Conformità in Sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità".

Il sottoscritto esperto sottolinea e ribadisce infine che, tutti i costi necessari sia per l'ottenimento degli eventuali Accertamenti di Conformità sopra indicati (unitamente all'eventuale adeguamento delle opere alle disposizioni di Legge a questo preordinate), sia per l'eventuale rimessa in pristino dei luoghi, sono e rimarranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario e che di tali costi, lo scrivente, ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato; nello specifico sono stati stimati in circa Euro 15.000,00 i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Oneri condominiali: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Si precisa che da informazioni assunte al momento del sopralluogo effettuato all'immobile è risultato che non è stato costituito nessun tipo di condominio.

Vincoli di tutela: L'area in cui ricadono i beni in esame risulta essere assoggettata ai seguenti vincoli di tutela:

- Vincolo Paesaggistico (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) di cui al Decreto Legislativo n°42 del 22 gennaio 2004, (art. 136);

Insisto altresì sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Forte dei Marmi (LU) - Via Giuseppe Mazzini n. 113/A - Vittoria Apuana, piano S1-T)

DESCRIZIONE

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti **** Omissis ****, su di un fabbricato unifamiliare per civile abitazione, libero su tutti e quattro i lati, elevato al solo piano terra oltre al seminterrato, ed ubicato in Comune di Forte dei Marmi (LU), frazione Vittoria Apuana, Via Giuseppe Mazzini n. 113/A.

L'abitazione è in buone condizioni di conservazione e manutenzione, e risulta composta al piano terra da porticato coperto, ingresso su locale soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, bagno e camera con attiguo bagno; al piano seminterrato collegato a mezzo sia di scala interna che altra esterna, da ampio locale per cantina, disimpegno, locale lavanderia, bagno ed altri due vani per cantina.

Corredata dalla proprietà esclusiva di resede ad uso giardino sui quattro lati del fabbricato e al piano seminterrato da scannafosso accessibile, perimetrale a l'intero fabbricato.

Corredata altresì da tutte le parti del fabbricato e l'area su cui sorge lo stesso a norma dell'art. 1.117 e comunque da tutte le parti dell'edificio che per legge, uso e consuetudine risultino comuni, ed in particolare, senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità, dalla comunanza sul passo scoperto (identificato al Catasto Fabbricati di Forte dei Marmi (LU) dai subalterni 13 e 18 del mappale 16 del foglio 4, beni comuni non censibili, esenti da reddito) a comune con l'unità immobiliare identificata dal subalterno 17 del mappale 16 e di cui al lotto primo della perizia.

L'accesso al fabbricato avviene dalla Via Giuseppe Mazzini a mezzo del passo scoperto comune dalla resede esclusiva.

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.

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

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Il controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ha evidenziato che non è stato depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento) (storico) ma comunque la certificazione catastale risulta dalla certificazione notarile sostitutiva depositata.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina complessivamente a sud-ovest con beni identificati in catasto dalla particella 497, a sud-est con beni identificati in catasto dalle particelle 28 e 606, a nord-est con beni identificati in catasto dal sub.17 della particella 16 e con passo scoperto comune identificato in catasto dal sub.18 della particella 16 ed a nord-ovest con beni identificati in catasto dalla particella 44, tutte del foglio 4 di Forte dei Marmi (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo se altri e/o più recenti e di meglio in fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali principali (piano terra)	70,00 mq	88,00 mq	1,00	88,00 mq	2,70 m	T
Locali accessori (piano seminterrato)	77,00 mq	92,00 mq	0,50	46,00 mq	2,40 m	S1
Scannafosso (piano seminterrato)	35,00 mq	60,00 mq	0,10	6,00 mq	2,40 m	S1
Porticato (piano terra)	17,00 mq	17,00 mq	0,40	6,80 mq		T
Giardino	167,00 mq	167,00 mq	0,18	30,06 mq		T
Totale superficie convenzionale:				176,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				176,86 mq		

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari.
Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)												
Dati Identificativi				Dati di Classamento								
Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	16	12		A/2	4	6 vani	126 mq.	Euro 1.087,66	S1-T		

Cronistoria dei dati catastali:

- Al Catasto Fabbricati il sub.12 del mappale 16, deriva dalla soppressione del mappale 17 a seguito della Variazione n. 310544.1/2011 del 23/06/2011, pratica n. LU0117737 in atti dal 23/06/2011, per ampliamento, ristrutturazione, frazionamento e fusione;
- Al Catasto Fabbricati l'originaria particella 17 deriva dall'impianto meccanografico;
- Al Catasto Terreni il mappale 16 ente urbano di mq. 746, deriva dalla fusione con il mappale 17 ente urbano di mq. 296 a seguito di Tipo Mappale n. 115787.1/2011 del 20/06/2011, pratica n. LU0115787, in atti dal 20/06/2011, presentato in data 17/06/2011;
- Al Catasto Terreni il mappale 16 ente urbano di mq. 450, deriva dalla fusione con porzione di mq. 60 del mappale 28 ente urbano di mq. 830 a seguito di Tipo Mappale n. 8.1/1996 in atti dal 14/08/1996, TM 6072/88
- Al Catasto Terreni i mappali 16 ente urbano di mq. 390, 17 ente urbano di mq. 296 e 28 ente urbano di mq. 830 derivano dall'impianto meccanografico.

Corrispondenza catastale:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, in particolare:

-da quanto è stato possibile rilevare, si è riscontrato che la planimetria catastale dell'unità immobiliare in esame depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale – Territorio (Servizi Catastali), corrisponde sostanzialmente con lo stato rilevato in fase di sopralluogo salvo piccole imprecisioni ed approssimazioni grafiche;

- la mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi, sottolineando comunque come lo scrivente non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine od il posizionamento in mappa del fabbricato.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllato la completezza dei documenti forniti ai sensi dell'art. 567, secondo comma, c.p.c. oltre agli accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale-Territorio (Servizi Catastali) e presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale-Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare) e risulta che il bene indicato nell'atto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva a favore di **** Omissis **** trascritto a Pisa in data 21 marzo 2024, al n. 4103 di registro particolare contro **** Omissis ****, sono effettivamente intestati al soggetto esecutato per i diritti dell'intera piena proprietà.

Si sottolinea inoltre che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e 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 singole unità immobiliari 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 singole unità immobiliari 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 singole unità immobiliari 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 sugli immobili, 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

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato nel suo complesso risulta in buono stato di manutenzione e conservazione. In particolare l'immobile oggetto di pignoramento si presenta in stato di abbandono. Non sono stati rilevati internamente segni evidenti di umidità superficiale su pareti e soffitti, mentre all'esterno sono presenti lievi segni di umidità dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici e al non utilizzo dell'immobile.

PARTI COMUNI

All'immobile fanno corredo tutti i diritti sulle parti comuni del fabbricato, così come determinati dall'art. 1.117 c.c. ed in particolare senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità, dalla comunanza sul passo scoperto identificato al Catasto Fabbricati di Forte dei Marmi (LU) dai subalterni 13 e 18 del mappale 16 del foglio 4, beni comuni non censibili, esenti da reddito, a comune con l'unità immobiliare identificata dal subalterno 17 del mappale 16 e di cui al lotto primo della perizia.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Risulta opportuno segnalare che, vista la natura del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare descritta, 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 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. Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato monofamiliare elevato al solo piano terra oltre al seminterrato, libero su tutti i quattro lati, completamente ristrutturato e mai utilizzato.

L'immobile in esame riceve accesso direttamente dalla Via Giuseppe Mazzini a mezzo del passo pedonale scoperto a comune con l'unità di cui al lotto primo della perizia, ed è priva di posti auto privati.

L'intero fabbricato è stato completamente ristrutturato ed ultimato nell'anno 2012 ed attualmente risulta in buone condizioni di manutenzione e di conservazione, ancorché in stato di abbandono da diversi anni. La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in muratura intonacata al civile e tinteggiata, il piano seminterrato è stato realizzato in cemento armato; I solai di piano sono latero-cementizi così come il solaio di copertura piana con canali di gronda e discendenti in rame. Il fabbricato non risulta allacciato alle forniture pubbliche di energia elettrica, gas metano e di acqua potabile, gli scarichi sono convogliati nella fognatura comunale.

Internamente l'abitazione risulta avere le seguenti finiture:

- pavimentazione in marmo e travertino al piano terra, gres porcellanato al piano seminterrato;
- bagni al piano terra con rivestimenti in marmo e travertino, tutti dotati di lavabo, bidet, w.c., box doccia di cui uno con vasca idromassaggio;
- bagni al piano seminterrato con rivestimenti in ceramica, dotato di lavabo, bidet, w.c., e box doccia;
- porte interne in legno tamburato;
- porte di ingresso in legno e vetro;
- finestre e portefinestre in legno con vetrocamera e persiane in legno;
- impianto elettrico sottotraccia sfilabile;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a metano che alimenta i terminali di scambio termico in questo caso radiatori in alluminio;

• impianto di condizionamento a pompa di calore con unità interne (split) installate nel locale soggiorno e camera al piano terra e tre installati nei locali al piano seminterrato, con unità esterna collocata nel giardino;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Si precisa che da specifica ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Lucca non sono emersi contratti di locazione e/o comodato registrati riferibili all'immobile in esame.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1951 al 02/08/1980	**** Omissis **** per i diritti di 1/1 della piena proprietà.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Notaio Gian Giacomo GUIDUGLI	19/09/1951	23.953	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Vol.	Art.
		Pisa	19/10/1951	1100	3435
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°
Pietrasanta	09/10/1951	312	123		
Dal 02/08/1980 al 09/02/1999	-**** Omissis **** per i diritti di 1/2 della piena proprietà; **** Omissis **** per i diritti di 1/2 della piena proprietà.	Dichiarazione di Successione di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
			02/08/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	21/03/1981		2743
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°
Viareggio	29/01/1981	64	383		
Dal 09/02/1999 al 06/03/2006	**** Omissis **** per i diritti di 1/1 della piena proprietà.	Dichiarazione di Successione di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
			09/02/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	07/09/1999		9517

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°
		Viareggio	09/08/1999	98	623
Dal 06/03/2006	**** Omissis **** per i diritti di 1/1 della piena proprietà.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Notaio Fabio MONACO		37.343	10.415
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	13/03/2006		3242
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Serie
		Viareggio	10/03/2006	547	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e a tal fine si precisa che:
 - risulta trascritta a Pisa in data 13/03/2006 al n. 3.243 di registro particolare l'accettazione tacita di eredità di **** Omissis **** da parte dell'erede **** Omissis ****, in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del 06/03/2006, repertorio n. 37.343;
 - risulta trascritta a Pisa in data 13/03/2006 al n. 3.244 di registro particolare l'accettazione tacita di eredità di **** Omissis **** da parte dell'erede **** Omissis ****, in virtù dell'atto di vendita ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del 06/03/2006, repertorio n. 37.343;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 10/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta a Pisa il 13/03/2006

Reg. gen. 5553 - Reg. part. 1162

Quota: 1/1

Importo: € 4.400.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Rogante: Fabio Monaco

Data: 06/03/2006

N° repertorio: 37.344

N° raccolta: 1.416

Trascrizioni

Verbale di Pignoramento Immobili

Trascritto a Pisa il 12/07/2023

Reg. gen. 13716 - Reg. part. 10131

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Verbale di Pignoramento Immobili

Trascritto a Pisa il 21/03/2024

Reg. gen. 5637 - Reg. part. 4103

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione:

L'onere di cancellazione delle formalità pregiudizievoli resta a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni, essendo la superficie del fabbricato in esame e dell'area di pertinenza dello stesso inferiore a mq. 5.000 e tra l'altro, trattandosi di immobile urbano censito al Catasto Fabbricati, non si rende necessario allegare alla presente relazione il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica. Si fa presente comunque che in base al vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Forte dei Marmi (LU) approvato definitivamente a seguito di delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 12/08/2013, e sue successive varianti, l'area dove insiste il fabbricato in esame risulta inserita in zona urbanistica: B2 – *Edifici privi di valore inseriti in contesti ambientali omogenei* e H2 – *Giardini, resedi, corti e aree pertinenziali in genere*. Inoltre si precisa che visto il Piano Operativo Comunale adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 22/04/2022 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 20 del 18/05/2022, l'area dove insiste il fabbricato in esame risulta inserita in zona urbanistica: E4 – *Edifici di impianto storico che non rivestono interesse storico-documentale e quelli di recente formazione urbanisticamente compiuti e quelli tipomorfologicamente compatibili all'interno dei nuclei storici A, A1 e A2* (art. 50).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia), e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato originario, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, nel suo complesso, risulta essere stato edificato prima del 1° settembre 1967 essendo di vetusta costruzione, e successivamente risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Forte dei Marmi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 226/93 del 29/06/1993, intestata a **** Omissis ****, avente per oggetto ampliamento con modifiche interne ed esterne a fabbricato ad uso bar e soprastante abitazione, nonché ampliamento e modifiche interne ed esterne del retrostante fabbricato accessorio;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 301 del 16/09/2005, intestata a **** Omissis ****, avente per oggetto trasformazione di manufatto ad uso magazzino/ripostiglio in civile abitazione;

- Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n° 2303/2007 del 19/10/2007 protocollo n° 28.555, intestata a **** Omissis ****, avente per oggetto la realizzazione di cantina a fabbricato monofamiliare ad uso abitativo senza modifiche esterne;
- Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n° 2007/2010 del 12/01/2010 protocollo n° 958, intestata a **** Omissis ****, variante alla D.I.A. n° 2303/2007 del 19/10/2007 protocollo n° 28.555 avente per oggetto adeguamento igienico e funzionale a fabbricato monofamiliare;
- Accertamento di Conformità in Sanatoria n° 106 del 23/06/2011, intestato a **** Omissis ****, avente per oggetto sanatoria per modifiche interne ed esterne a fabbricato per civile abitazione monofamiliare.

Successivamente l'immobile non è stato oggetto di interventi edilizi e/o di mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto Permesso, Licenza, Concessione, Autorizzazione, Denuncia di Inizio dell'Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività o Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata. Si fa presente, che per l'immobile in esame, il sottoscritto esperto non ha rintracciato il certificato di abitabilità e/o agibilità, pertanto il suo ottenimento, se necessario, resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità impianti:

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

Difformità Riscontate:

Premesso che lo scrivente non ha proceduto ad effettuare la verifica planovolumetrica dell'intero fabbricato e che non è da escludere che esistano altre difformità degli immobili non indicate nei punti a seguire, le quali potranno essere precisamente evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, quanto riscontrato dallo scrivente, mettendo a confronto lo stato dei luoghi con quanto raffigurato sugli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio riguardante l'unità immobiliare, può essere così riassunto a puro titolo indicativo e non esaustivo:

- alcune incongruenze nelle misure planimetriche per lo più rientranti nelle tolleranze costruttive;
- difformità della recinzione con cancello pedonale sul lato prospiciente il passo comune;

A giudizio dello scrivente, fatta salva ogni e più restrittiva interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni, le difformità rilevate, potranno essere sottoposte ad Accertamento di Conformità, da richiedersi all'Amministrazione Comunale di Forte dei Marmi (LU) ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale Toscana n° 65 del 10 novembre 2014, con il pagamento delle sanzioni previste, inoltre qualora le opere riguardino parti strutturali dell'edificio, anche previo ottenimento della vincolante sanatoria di cui all'articolo 182 della richiamata L.R.T. n° 65/2014 avente ad oggetto "Accertamento di Conformità in Sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità".

Il sottoscritto esperto sottolinea e ribadisce infine che, tutti i costi necessari sia per l'ottenimento degli eventuali Accertamenti di Conformità sopra indicati (unitamente all'eventuale adeguamento delle opere alle disposizioni di Legge a questo preordinate), sia per l'eventuale rimessa in pristino dei luoghi, sono e

rimarranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario e che di tali costi, lo scrivente, ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato; nello specifico sono stati stimati in circa Euro 5.000,00 i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Oneri condominiali: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Si precisa che da informazioni assunte al momento del sopralluogo effettuato all'immobile è risultato che non è stato costituito nessun tipo di condominio.

Vincoli di tutela: L'area in cui ricadono i beni in esame risulta essere assoggettata ai seguenti vincoli di tutela:

- Vincolo Paesaggistico (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) di cui al Decreto Legislativo n°42 del 22 gennaio 2004, (art. 136);

Insisto altresì sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Forte dei Marmi (LU) - Via Giuseppe Mazzini n. 113/A - Vittoria Apuana, (piano S1-T)

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti **** Omissis ****, su di un unità immobiliare con destinazione ad ufficio, attualmente utilizzata impropriamente come civile abitazione, posta al piano terra e seminterrato di un più ampio fabbricato composto da un totale di quattro unità immobiliari, libero su tre lati, di complessivi due piani fuori terra oltre al seminterrato ed il sottotetto, ubicato in Comune di Forte dei Marmi (LU), frazione Vittoria Apuana, Via Giuseppe Mazzini n. 113/A. L'unità immobiliare è in buone condizioni di conservazione e manutenzione, e risulta composta al piano terra da ingresso su vano ufficio attualmente adibito a locale soggiorno, stanza archivio adibita a cucina, bagno ed altro vano per ufficio con attiguo bagno adibito a camera; al piano seminterrato collegato a mezzo di scala interna da disimpegno, bagno e due vani per ripostiglio adibiti a camere, di cui una con piccolo locale adibito a cabina armadi. Corredata dalla proprietà esclusiva di resede ad uso giardino. Corredata altresì da tutte le parti comuni del fabbricato e l'area su cui sorge lo stesso a norma dell'art. 1.117 del c.c., e comunque da tutte le parti dell'edificio che per legge, uso e consuetudine risultino comuni, ed in particolare, senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità, dalla comunanza sul passo scoperto (identificato al Catasto Fabbricati di Forte dei Marmi (LU) dai subalterni 13 e 18 del mappale 16 del foglio 4, beni comuni non censibili, esenti da reddito) a comune con l'unità immobiliare identificata dal subalterno 12 del mappale 16 e di cui al lotto secondo della perizia. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla Via Giuseppe Mazzini a mezzo del passo scoperto comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 16, Sub. 17, Categoria A/10:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio ubicato in Forte dei Marmi (LU) Via Giuseppe Mazzini n. 113/A Vittoria Apuana (piano S1-T)	129,70 mq	4.750,00 €/mq	€ 616.075,00	100,00%	€ 616.075,00
				Valore di stima:	€ 616.075,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Oneri di regolarizzazione difformità edilizie	15000	€

Valore finale di stima: € 477.860,00 (Euro quattrocentosettantasettemilaottocentosessanta/00)

Il bene oggetto di procedura è stato valutato con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima mono-parametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono state le seguenti:

- accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;
- determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;
- aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato.

Il dato utilizzato si basa altresì sui valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con riferimento ai dati rilevati nel 1° semestre dell'anno 2024 in materia di determinazione di Valore Normale dei Fabbricati ai sensi del comma 307 della Legge Finanziaria 2007 e che per la zona e la destinazione d'uso in esame risultano avere i seguenti valori unitari:

- Valore Min: 3.500,00 €/mq.
- Valore Max: 6.000,00 €/mq.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

◦ COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: novembre 2021

Descrizione: Uffici

Indirizzo: Via Giuseppe Mazzini n.21

Superficie commerciale: 105,00

Prezzo: € 550.000,00 pari a 5.238,10 Euro/mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici immobiliari dell'unità immobiliare oggetto di stima, sono state rilevate dalla planimetria catastale in atti, previa verifica a campione in loco.

Per la valutazione dell'immobile in esame sono stati utilizzati i criteri adottati a livello europeo e precisamente la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.);

La superficie commerciale dell'immobile nella quale sono comprese la superficie principale e la superficie secondaria in ragione del loro rapporto mercantile, è risultata pertanto di mq. 129,70 circa.

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, lo scrivente ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro-quadrato di superficie commerciale, per immobili simili a destinazione direzionale, sia quantificabile in:

- Valore di massima frequenza per "uffici": €/mq 5.000,00 circa;

Prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo ritenendo di apportare una riduzione al valore medio sopra indicato in funzione:

- dello stato di occupazione dell'immobile;
- della mancanza di posto auto;

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente ha ritenuto di poter attribuire il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione:

- Euro 4.750,00 (Euro quattromilasettecentocinquanta/00) al mq. di Superficie Commerciale;

Dallo sviluppo della relazione di diretta proporzionalità che lega il valore di stima al parametro definito dal prezzo unitario si determina il valore di mercato intero dell'immobile oggetto di stima, e precisamente come indicato nella tabella soprastante.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Forte dei Marmi (LU) - Via Giuseppe Mazzini n. 113/A - Vittoria Apuana, (piano S1-T)

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti **** Omissis ****, su di un fabbricato unifamiliare per civile abitazione, libero su tutti e quattro i lati, elevato al solo piano terra oltre al seminterrato, ed ubicato in Comune di Forte dei Marmi (LU), frazione Vittoria Apuana, Via Giuseppe Mazzini n. 113/A. L'abitazione è in buone condizioni di conservazione e manutenzione, e risulta composta al piano terra da porticato coperto, ingresso su locale soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, bagno e camera con attiguo bagno; al piano seminterrato collegato a mezzo sia di scala interna che altra esterna, da ampio locale per cantina, disimpegno, locale lavanderia, bagno ed altri due vani per cantina. Corredata dalla proprietà esclusiva di resede ad uso giardino sui quattro lati del fabbricato e al piano seminterrato da scannafosso accessibile, perimetrale a l'intero fabbricato. Corredata altresì da tutte le parti del fabbricato e l'area su cui sorge lo stesso a norma dell'art. 1.117 e comunque da tutte le parti dell'edificio che per legge, uso e consuetudine risultino comuni, ed in particolare, senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità, dalla comunanza sul passo scoperto (identificato al Catasto Fabbricati di Forte dei Marmi (LU) dai subalterni 13 e 18 del mappale 16 del foglio 4, beni comuni non censibili, esenti da reddito) a comune con l'unità immobiliare identificata dal subalterno 17 del mappale 16 e di cui al lotto primo della perizia. L'accesso al fabbricato avviene dalla Via Giuseppe Mazzini a mezzo del passo scoperto comune dalla resede esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 16, Sub. 12, Categoria A/2:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta ubicata in Forte dei Marmi (LU) Via Giuseppe Mazzini n. 113/A Vittoria Apuana (piano S1-T)	176,86 mq	7.400,00 €/mq	€ 1.308.764,00	100,00%	€ 1.308.764,00
Valore di stima:					€ 1.308.764,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Oneri di regolarizzazione difformità edilizie	5000	€

Valore finale di stima: € 1.042.000,00 (Euro unmilionequarantaduemila/00)

Il bene oggetto di procedura è stato valutato con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima mono-parametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono state le seguenti:

- accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;
- determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;
- aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato.

Il dato utilizzato si basa altresì sui valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con riferimento ai dati rilevati nel 1° semestre dell'anno 2024 in materia di determinazione di Valore Normale dei Fabbricati ai sensi del comma 307 della Legge Finanziaria 2007 e che per la zona e la destinazione d'uso in esame risultano avere i seguenti valori unitari:

- Valore Min: 7.200,00 €/mq.
- Valore Max: 10.600,00 €/mq.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

◦ COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: febbraio 2023

Descrizione: Civile abitazione

Indirizzo: Via Versilia n.54

Superficie commerciale: 110,00

Prezzo: € 800.000,00 pari a 7.272,73 Euro/mq.

◦ COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: luglio 2024

Descrizione: Civile abitazione

Indirizzo: Via Giuseppe Mazzini n.63

Superficie commerciale: 257,10

Prezzo: € 1.800.000,00 pari a 7.001,17 Euro/mq.

◦ COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: marzo 2024

Descrizione: Civile abitazione

Indirizzo: Via dei Mille n.6/B

Superficie commerciale: 177,00

Prezzo: € 1.400.000,00 pari a 7.909,60 Euro/mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici immobiliari dell'unità immobiliare oggetto di stima, sono state rilevate dalla planimetria catastale in atti, previa verifica a campione in loco.

Per la valutazione dell'immobile in esame sono stati utilizzati i criteri adottati a livello europeo e precisamente la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.);

La superficie commerciale dell'immobile nella quale sono comprese la superficie principale e la superficie secondaria in ragione del loro rapporto mercantile, è risultata pertanto di mq. 176,86 circa.

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, lo scrivente ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro-quadrato di superficie commerciale, per immobili simili a destinazione direzionale, sia quantificabile in:

- Valore di massima frequenza per "uffici": €/mq 7.400,00 circa;

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente ha ritenuto di poter attribuire il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione:

- Euro 7.400,00 (Euro settemilaquattrocento/00) al mq. di Superficie Commerciale;

Dallo sviluppo della relazione di diretta proporzionalità che lega il valore di stima al parametro definito dal prezzo unitario si determina il valore di mercato intero dell'immobile oggetto di stima, e precisamente come indicato nella tabella soprastante.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

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 10/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Rinaldi Gabriele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Documentazione Fotografica
- ✓ Visura camerale