



TRIBUNALE DI LUCCA

* * * * *

FALLIMENTO N.23/2022

GIUDICE DELEGATO:
DOTT. CARMINE CAPOZZI
CURATORE:
DOTT. MARCO LEONE

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO 3

PROFESSIONISTA INCARICATO:
ING. FRANCESCO BIANCHINI
Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558 ISO 17024

INDICE

LOTTO 3

3.A – Unità immobiliare ad uso abitazione in Pietrasanta (LU) Via San Tommaso D'Aquino, Foglio 23 Particella 1891 Subalterno 1;

3.B – Terreni ed aree in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23 Particelle 1666, 1872, 1809, 1933, 1873, 1903, 1905;

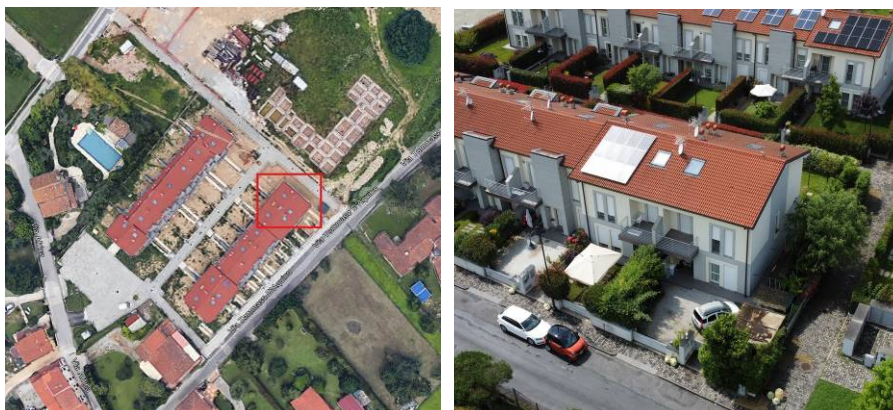
3.C – Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Africa, Foglio 23, Particella 1902, Subalterno 22;

3.D – Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Africa, Foglio 23, Particella 1902, Subalterno 24;

LOTTO 3

* * * * *

3.A - Unità immobiliare ad uso abitazione in Pietrasanta (LU) Via Tommaso D'Aquino, Foglio 23 Particella 1891 Subalterno 1



1. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1.1. Descrizione generale:

Unità immobiliare ad uso abitazione di tipologia villetta a schiera, della superficie commerciale di circa 184 mq posta in Comune di Pietrasanta (LU), Via Tommaso D'Aquino, nel complesso edilizio facente parte del Comparto n. 82 - Area PEEP n.4 Africa - Via Bugneta. Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio, copertura a falde inclinate, solai in laterizio.

Si compone al piano terreno da ingresso-soggiorno, cucina, portici sottostanti i balconi, bagno, disimpegno e vano scale, al piano primo, disimpegno, tre camere, bagno, due balconi, al piano secondo-sottotetto da locale soffitta, oltre a circostante

resede esclusivo su tre lati ad uso giardino con accesso carrabile, su cui insiste piccolo vano tecnico in adiacenza al confine.

Le proprietà sopra descritte ricadono nel Piano Urbanistico di Edilizia Economica e Popolare denominato "Piani P.E.E.P. in variante al piano regolatore vigente secondo le procedure dell'art. 40 commi 2-7 della L.R. 5/95" del Comune di Pietrasanta, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 26 gennaio 2005 e successivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 105 del 29 dicembre 2005, pubblicato sul bollettino ufficiale della Regione Toscana n. 6 in data 8 febbraio 2006., successiva convenzione edilizia di cui all'atto del Notaio Umberto Guidugli di Pietrasanta Repertorio n. 111098 del 05/09/2012 (allegato), al quale si rimanda per la dettagliata descrizione delle relative condizioni.

1.2. Descrizione dettagliata:

Le pareti interne ed esterne sono rivestite con intonaco civile, pavimenti prevalentemente in piastrelle di monocottura, infissi con vetrocamera. Bagni dotati di doccia e sanitari, con pavimenti e rivestimenti in piastrelle. L'impianto elettrico è sottotraccia sfilabile, quello di riscaldamento del tipo a pavimento alimentato da pompa di calore autonoma. Il tutto in buone condizioni di uso e conservazione.





2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato in forza di contratto di comodato registrato a Viareggio il 05/10/2015 al n.2126 serie 3 ed in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca. Sopralluogo effettuato in data 31/05/2023.

3. INTESTAZIONE E PROVENIENZA NEL VENTENNIO:

3.1. Attuale proprietà:

Proprieta' 1/1, per
edificazione. I terreni su cui sono stati edificati i fabbricati di cui le unità immobiliari
in oggetto sono parte risultano acquisiti con i seguenti atti:

-atto di compravendita notaio Guidugli di Pietrasanta in data 9 febbraio 2004, rep.
99.864/9.871, registrato a Pietrasanta il 27 febbraio 2004 al n. 34 e trascritto a Pisa il
2 marzo 2004 al n. 2857 da

-successivo atto di divisione a rogito notaio Guidugli di Pietrasanta in data 18
novembre 2008, rep. 108.880/12.415, registrato a Pietrasanta il 20 novembre 2008 al
n. 2490 e trascritto a Pisa il 25 novembre 2008 al n. 15615: a

nato a Seravezza il 14 dicembre 1915 e deceduto il 10 settembre 1998 (dichiarazione
di successione registrata a Viareggio il 3 febbraio 1999 al n. 60 vol. 615 e trascritta a
Pisa il 13 maggio 1999 al n. 4338), a

(dichiarazione di successione registrata a Viareggio il 16
aprile 1997 al n. 75 vol. 588 e trascritta a Pisa il 18 agosto 1997 al n. 8253) ed a

(dichiarazione di successione registrata a Viareggio il giorno 8 novembre 1996 al n.
82 vol. 579 e trascritta a Pisa il 31 marzo 1998 al n. 2820);

, quanto in oggetto pervenne in forza di titoli successori
ultraventennali.

4. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE:

4.1. Identificazione catastale:

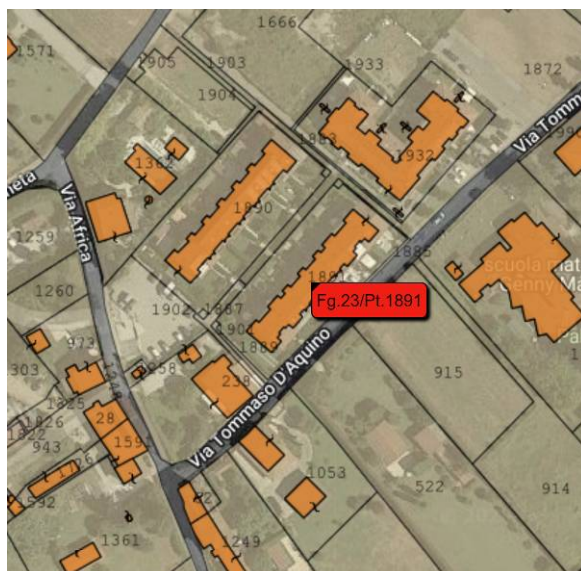
Comune di Pietrasanta, catasto fabbricati, foglio **23** particella **1891** subalterno **1**,
categoria A/3, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita 680,43 Euro, indirizzo catastale:
Via San Tommaso D'Aquino n.1 piano T-1-2, intestato a _____ Sede in _____

Proprieta' 1/1, derivante da **ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO** del 06/05/2015 Pratica n. LU0034603 in atti dal 06/05/2015 (n. 8852.1/2015).

Coerenze e confini: subalterno 2 stessa particella, particelle 1872, 1885 stesso foglio.

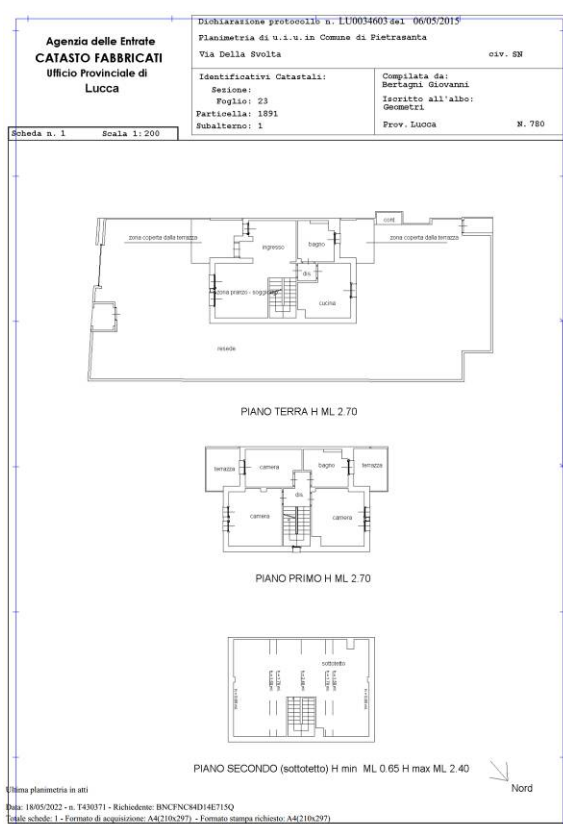
Corredata dalla comunanza su tutto ciò che, salvo diverso titolo, per legge e/o regolamento di condominio è comune ai proprietari, presenti e futuri, per legge uso e destinazione così come stabilito dalle vigenti normative di legge.

Ai fini della continuità storico-catastale si fa presente che la particella 1891 deriva al catasto terreni dalle particelle 1884, 1888 dello stesso foglio a seguito di Tipo Mappale del 22/12/2014 Pratica n. LU0120204 in atti dal 22/12/2014 presentato il 22/12/2014 (n. 120204.2/2014), precedentemente rispettivamente dalle particelle catasto terreni 1670 e 1672 stesso foglio a seguito di **FRAZIONAMENTO** del 21/10/2008 Pratica n. LU0218345 in atti dal 21/10/2008 (n. 218345.1/2008), precedentemente rispettivamente dalle particelle catasto terreni 1434 e 1436 stesso foglio a seguito di **FRAZIONAMENTO** del 10/03/2005 Pratica n. LU0199140 in atti dal 10/03/2005 (n. 199140.1/2004), precedentemente rispettivamente dalle particelle catasto terreni 61 e 931 stesso foglio a seguito di **FRAZIONAMENTO** del 10/03/2005 Pratica n. LU0199140 in atti dal 10/03/2005 (n. 199140.1/2004), la particella 931 deriva dalla particella 60 stesso foglio a seguito di **FRAZIONAMENTO** del 11/05/1992 in atti dal 06/06/1992 (n.696.1/1992).



4.2. Conformità catastale:

La planimetria a **ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO** del 06/05/2015 Pratica n. LU0034603 in atti dal 06/05/2015 (n. 8852.1/2015) identifica l'unità immobiliare nella attuale consistenza e distribuzione, fatta eccezione per la mancata rappresentazione del tratteggio dei lucernari nella pianta del piano secondo-sottotetto. Per la regolarizzazione di tale differenza potrà essere presentata planimetria a variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio. Di quanto sopra è stato tenuto conto nella valutazione finale.



5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

5.1. Pratiche edilizie:

Le proprietà sopra descritte ricadono nel Piano Urbanistico di Edilizia Economica e Popolare denominato "Piani P.E.E.P. in variante al piano regolatore vigente secondo le procedure dell'art. 40 commi 2-7 della L.R. 5/95" del Comune di Pietrasanta, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 26 gennaio 2005 e successivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 105 del 29 dicembre 2005,

pubblicato sul bollettino ufficiale della Regione Toscana n. 6 in data 8 febbraio 2006., successiva convenzione edilizia di cui all'atto del Notaio Umberto Guidugli di Pietrasanta Repertorio n. 111098 del 05/09/2012.

Il fabbricato all'interno del quale è situata l'unità immobiliare in oggetto risulta edificato in forza del Permesso di Costruire n.43/2012 rilasciato dal Comune di Pietrasanta il 3 ottobre 2012, successiva variante con Permesso di Costruire n.2/2014 rilasciato dal Comune di Pietrasanta il 5 febbraio 2015, deposito di Stato finale presentato al Comune di Pietrasanta il 13 marzo 2015 protocollo n.8081, certificazione di abitabilità n.79/2015 presentata in data 4 agosto 2015, protocollo n. 25864.

5.2. Situazione urbanistica:

Visto il Regolamento Urbanistico vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 14/07/2014 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 33 del 20/08/2014, nonché le successive varianti approvate; Tenuto conto dell'intervenuta decadenza della disciplina urbanistica a far data dal 20/08/2019 per le previsioni soggette a decadenza quinquennale ai sensi dell'art 3 del Regolamento Urbanistico; Vista l'adozione del Piano Operativo di cui alla delibera di C.C. N 78 del 13/12/2021 e ricordando che da questa data si applicano sul territorio comunale le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della L.R. 65/2014, le aree alla data odierna, hanno la seguente destinazione urbanistica:

-Foglio 23 mappali 1933 – 1883 – 1885 – 1887 – 1889 - 1809 – 1901 - 1903 – 1905 - 1666 -1891 - 1932 - 1890 – 1904 – 1873 e Foglio 14 mappali 1759 – 1760 – 1764 – 1780 -1781 - 1782 – 1729 – 1724 – 1732 – 1567 – 1566 – 1728 – 1730 – 1711 – 1763 - 1726: LE TRASFORMAZIONI: I TESSUTI URBANI DA RISTRUTTURARE E LE AREE DI NUOVO IMPIANTO: Previsioni previgenti e aree con strumenti attuativi approvati o in corso di esecuzione (art. 49).

-Foglio 23 mappali 1902 -1872 e Foglio 14 mappale 1727: parte LE TRASFORMAZIONI: I TESSUTI URBANI DA RISTRUTTURARE E LE AREE DI NUOVO IMPIANTO: Previsioni previgenti e aree con strumenti attuativi approvati o in corso di esecuzione (art. 49) e parte LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ E LE RELATIVE FASCE DI RISPETTO - Strade, piazze e percorsi urbani (art. 22).

e che, ai fini delle valutazioni inerenti le misure di salvaguardia previste dall'art 103 della L.R. 65/2014, nel Piano Operativo adottato, i medesimi terreni, prevedono la seguente destinazione urbanistica:

-Foglio 23 mappali 1933 – 1883 – 1885 – 1887 – 1889 – 1809 – 1901 -1666 – 1891 - 1932 - 1890 – 1904 - 1873 : **IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_p n.16** Aree di trasformazione in corso di attuazione da RU previgente – (DT_02b art. 26.1).

-Foglio 23 mappali 1903 -1905 -1902 : parte **IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_p n. 16** Aree di trasformazione in corso di attuazione da RU previgente – (DT_02b art. 26.1) e parte Infrastrutture esistenti (DT_02b art 16).

-Foglio 23 mappale 1872: parte **IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_p n. 16** Aree di trasformazione in corso di attuazione da RU previgente – (DT_02b art. 26.1) e parte Infrastrutture esistenti (DT_02b art 16) – da adeguare e di progetto.

-Foglio 14 mappali 1759 – 1760 – 1764 -1780 -1781 -1782 – 1729 – 1724 -1732 – 1711 : **IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_p n. 22** Aree di trasformazione in corso di attuazione da RU previgente – (DT_02b art. 26.1).

-Foglio 14 mappali 1567 – 1566 - 1728 – 1730: parte **IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_p n. 22** Aree di trasformazione in corso di attuazione da RU previgente – (DT_02b art. 26.1) e parte Infrastrutture da adeguare.

-Foglio 14 mappale 1726 - 1763 : parte **IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_p n. 22** Aree di trasformazione in corso di attuazione da RU previgente – (DT_02b art. 26.1) e parte **IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_rl – n. 18** Area di trasformazione attraverso recupero di SE in loco - (DT_02b art. 26.1).

-Foglio 14 mappale 1727: parte **IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_p n. 22** Aree di trasformazione in corso di attuazione da RU previgente – (DT_02b art. 26.1); parte **IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_rl – n. 18** Area di trasformazione attraverso recupero di SE in loco - (DT_02b art. 26.1) e parte Infrastrutture da adeguare.

Valgono in ogni caso per i beni in questione tutti i vincoli di natura urbanistica, paesaggistico/ambientale ed idrogeologica, come disciplinati dagli strumenti urbanistici e dalla normativa di settore (certificato di destinazione urbanistica allegato).

5.3. Conformità edilizia:

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati allo stato finale depositato presso il Comune di Pietrasanta non risultano presenti difformità.

6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'unità immobiliare esaminata non è stato rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni.

7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio provinciale - Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare, risultano reperite alla data del 23/05/2024 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Per l'identificativo catasto fabbricati, foglio **23** particella **1891** subalterno **1**:

ISCRIZIONE del 05/03/2015 - Registro Particolare 453 Registro Generale 3023
Pubblico ufficiale GUIDUGLI UMBERTO Repertorio 112068/14716 del 25/02/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 761 del 30/04/2015 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 1758 del 02/09/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)

Annotazione n. 1759 del 02/09/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n. 1772 del 04/09/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n. 1849 del 16/09/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n. 1954 del 30/09/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n. 1968 del 02/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n. 2025 del 08/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n. 2096 del 15/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n. 2113 del 20/10/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE del 18/06/2015 - Registro Particolare 6005 Registro Generale 8389
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LODI Repertorio 1871/2015 del 10/06/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO
CONSERVATIVO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1504 del 29/07/2015 (REVOCA SEQUESTRO CONSERVATIVO)

ANNOTAZIONE del 25/09/2015 - Registro Particolare 1928 Registro Generale
13721 Pubblico ufficiale GUIDUGLI UMBERTO Repertorio 112258/14866 del
16/09/2015 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 345 del 2014

ISCRIZIONE del 03/04/2019 - Registro Particolare 982 Registro Generale 6472
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PIACENZA Repertorio 319 del 01/03/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 762 del 06/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 23/07/2019 - Registro Particolare 2442 Registro Generale 14491
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 1947 del 08/07/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 760 del 06/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 31/07/2019 - Registro Particolare 2584 Registro Generale 15312
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 2138 del 24/07/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 761 del 06/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

ANNOTAZIONE del 20/04/2020 - Registro Particolare 980 Registro Generale 5762
Pubblico ufficiale VILLARI MARZIO Repertorio 62666/19242 del 27/02/2020

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 345 del 2014

ISCRIZIONE del 25/03/2021 - Registro Particolare 864 Registro Generale 5943
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15 del 09/12/2020 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da LODO ARBITRALE

TRASCRIZIONE del 06/09/2022 - Registro Particolare 13264 Registro Generale
18478 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 45 del 29/03/2022
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Per l'identificativo catasto terreni, foglio **23** particelle **1670** e **1672**, antecedenti
all'edificazione del fabbricato:

TRASCRIZIONE del 25/09/2012 - Registro Particolare 10951 Registro Generale
14834 Pubblico ufficiale GUIDUGLI UMBERTO Repertorio 111098/14036 del
05/09/2012 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

ISCRIZIONE del 20/02/2014 - Registro Particolare 345 Registro Generale 2541
Pubblico ufficiale GUIDUGLI UMBERTO Repertorio 111694/14445 del 17/02/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 721 del 29/04/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 1100 del 19/06/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 1551 del 01/09/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 2051 del 28/11/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 59 del 14/01/2015 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 370 del 05/03/2015 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 762 del 30/04/2015 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 1749 del 28/08/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)

Annotazione n. 1750 del 28/08/2015 (PROROGA DEL PREAMMORTAMENTO)

Annotazione n. 1751 del 28/08/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n. 1771 del 04/09/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
Annotazione n. 1848 del 16/09/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
Annotazione n. 1927 del 25/09/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)
Annotazione n. 1928 del 25/09/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
Annotazione n. 1953 del 30/09/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
Annotazione n. 2024 del 08/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
Annotazione n. 2095 del 15/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
Annotazione n. 2114 del 20/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
Annotazione n. 2115 del 20/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
Annotazione n. 158 del 22/01/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
Annotazione n. 598 del 08/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
Annotazione n. 2349 del 25/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
Annotazione n. 761 del 15/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
Annotazione n. 980 del 20/04/2020 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

8. STIMA DEL VALORE DEL BENE:

8.1. Determinazione della consistenza:

Criterio di misurazione consistenza reale:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

CALCOLO CONSISTENZA IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:			
Descrizione:	Superficie SEL (mq):	Indice mercantile utilizzato (%):	Consistenza commerciale (mq):
Abitazione Pt e P1	127,00	100,00%	127,00
Mansarde/Sottotetti	68,00	40,00%	27,20
Balconi/Terrazze/Portici	30,00	25,00%	7,50
Resede esclusiva	225,00	10,00%	22,50
Totale	450,00		184,20

8.2. Procedimento di stima:

Criterio di stima adottato:

Comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

I principi teorici che verranno adottati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in

considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, eventuali interventi di ripristino o sanatoria necessari, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Il metodo con cui si effettuerà la stima è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene che deve essere stimato.

Da ricerche di mercato è stato accertato che per beni simili, tenuto anche conto dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si deve osservare possa ritenersi applicabile quale fonte di riferimento per i valori immobiliari più attendibili l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, avvalorato dalla comparazione di mercato attraverso la ricerca di compravendite di beni assimilabili al bene oggetto di stima.

8.3. Sviluppo valutazione:

Tenuto conto che i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Banca dati delle quotazioni immobiliari relativi al Comune di Pietrasanta, zona periferica D1, per la destinazione residenziale sono per la superficie lorda di minimo €/mq 1.800 e massimo €/mq 2.550 per immobili in normale stato conservativo, con un valore medio di €/mq di 2.175.

E' stata inoltre reperita la compravendita di un bene nello stesso compendio immobiliare avvenuta nel periodo antecedente la data del presente parere (Atto Notaio Cattaneo Rep. 27875 del 09/03/2018), nella quale è stato reperito un valore medio di €/mq 2.085.

Sarà pertanto assunto come riferimento il valore medio fra i due parametri con una riduzione del 10% in considerazione dello stato d'uso e manutenzione di quanto stimato, ottenendo un valore arrotondato di €/mq 1.920,00 (millenovecentoventi/00). In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.



Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
 Provincia: LUCCA
 Comune: PIETRASANTA
 Fascia/zona: Periferica/INTERNO MARINA, VIGNONE E PERIFERIA SUD EST/OVEST CAPO LUOGO -
 Codice zona: D1
 Microzona: 3
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1800	2550	L	5,7	8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1650	2450	L	4,9	6,6	L
Box	Normale	870	1300	L			
Ville e Villini	Normale	2750	4100	L			

8.4. Calcolo del valore di mercato:

Si procede per tanto al calcolo del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima come segue:

CALCOLO VALORE DI MERCATO IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:			
Descrizione:	Consistenza commerciale (mq):	Valore assunto (€/mq):	Valore di mercato (€):
Oggetto della stima	184,20	1.920,00 €	353.664,00 €
Totale			353.664,00 €

Il valore più probabile di mercato per i beni oggetto della presente risulta pertanto quantificabile in Euro 353.664,00. In detto valore è ricompresa l'incidenza delle resedi esclusive e delle parti condominiali.

8.5. Valore precauzionale

Come previsto nel quesito relativo alle procedure esecutive, si ritiene opportuno decurtare il valore di mercato stimato in precedenza di una percentuale pari al 20% in ragione della mancanza di garanzia per vizi occulti e delle altre peculiarità della vendita forzata che determinano un minor valore, per cui il valore del bene in oggetto,

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ai fini dell'incanto ammonta ad € 353.664,00x 0,80 = €282.931,20.

Il valore più probabile di vendita arrotondato per i beni oggetto del presente punto risulta pertanto quantificabile in: €283.000,00 (Euro duecentotantatremila/00).

Si precisa il prezzo massimo di vendita o di locazione degli alloggi deve essere definito nel rispetto del regolamento sui prezzi di cessione e locazione approvato con D.C.C. n. 76 del 22 dicembre 2010 contestualmente al Primo Programma di Attuazione, così come citato nella convenzione edilizia di cui all'atto del Notaio Umberto Guidugli di Pietrasanta Repertorio n. 111098 del 05/09/2012. Con istanza protocollo n.2253 del 12/01/2024 è stata inoltrata presso il Comune di Pietrasanta richiesta di comunicazione del prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari oggetto di convenzione, istanza alla quale alla data di redazione della presente relazione non è pervenuta risposta.

* * * * *

**3.B – Terreni ed aree in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23
Particelle 1666, 1872, 1809, 1933, 1873, 1903, 1905;**





1. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1.1. Descrizione generale:

Appezamenti di terreno parte da edificare, parte da urbanizzare, posti in Comune di Pietrasanta (LU), Via Gian Bugneta, nel complesso edilizio facente parte del “Comparto n. 82 - Area PEEP n.4 Africa - Via Bugneta”.

Le proprietà sopra descritte ricadono nel Piano Urbanistico di Edilizia Economica e Popolare denominato "Piani P.E.E.P. in variante al piano regolatore vigente secondo le procedure dell'art. 40 commi 2-7 della L.R. 5/95" del Comune di Pietrasanta, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 26 gennaio 2005 e successivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 105 del 29 dicembre 2005, pubblicato sul bollettino ufficiale della Regione Toscana n. 6 in data 8 febbraio 2006., successiva convenzione edilizia di cui all'atto del Notaio Umberto Guidugli di Pietrasanta Repertorio n. 111098 del 05/09/2012 (allegato), al quale si rimanda per la dettagliata descrizione delle relative condizioni.

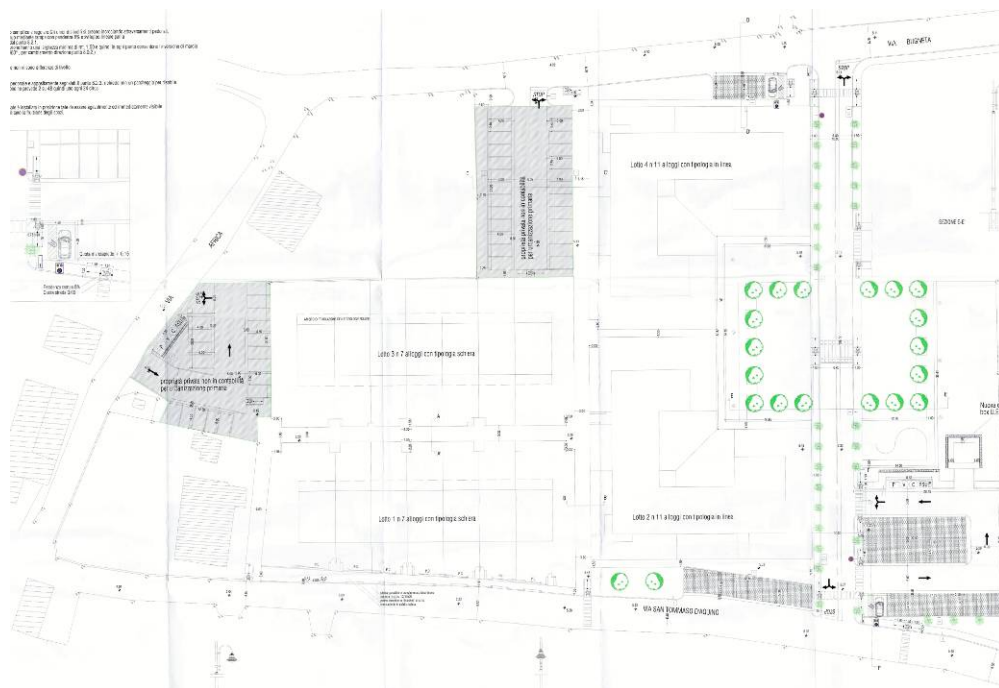
1.2. Descrizione dettagliata:

Terreni parte da urbanizzare, parte da edificare, in prevalente stato di abbandono ed oggi a prevalente uso prato.

Le proprietà sopra descritte ricadono nel Piano Urbanistico di Edilizia Economica e Popolare denominato "Piani P.E.E.P. in variante al piano regolatore vigente secondo le procedure dell'art. 40 commi 2-7 della L.R. 5/95" del Comune di Pietrasanta, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 26 gennaio 2005 e successivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 105 del 29 dicembre 2005, pubblicato sul bollettino ufficiale della Regione Toscana n. 6 in data 8 febbraio 2006.,

successiva convenzione edilizia di cui all'atto del Notaio Umberto Guidugli di Pietrasanta Repertorio n. 111098 del 05/09/2012 (allegato), al quale si rimanda per la dettagliata descrizione delle relative condizioni.

Dalle ricerche e sopralluoghi effettuati e da quanto riferito presso gli uffici tecnici del Comune di Pietrasanta, oltre che dalla sovrapposizione delle particelle catastali con gli elaborati di cui al Permesso di Costruzione n.41 del 03/10/2012, relativo alla “realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a servizio del comparto n.82 – Area Peep n.4 in Via Bugneta”, i terreni in oggetto risultano essere costituiti da aree da destinare al completamento del sopra citato piano ed in osservanza della menzionata convenzione edilizia.



Le stesse aree risultano caratterizzate dalla presenza di una porzione, identificata dalla particella 1666, della superficie catastale di 1574 mq, per la quale risulta, come visibile dagli elaborati del citato Permesso di Costruzione n.41 del 03/10/2012, oltre che come da dedicato Permesso di Costruzione n.93/2017 presentato con protocollo generale 43604 del 15/12/2017, ad oggi archiviato, prevista la potenzialità edificatoria di un lotto per complessivi n.11 alloggi di tipologia in linea, così come già edificato sulla prospiciente particella 1932 stesso foglio catastale, facente parte della medesima convenzione. Risulta inoltre riscontrabile in loco la presenza di una cabina elettrica, insistente ed identificata dalla particella 1873, così come anche citata nella sopra

menzionata convenzione edilizia e per la quale sono in essere le relative servitù di elettrodotto. Le restanti aree di cui alle particelle 1872, 1809, 1933, 1903, 1905, risultano corrispondere alle aree destinate alle opere di urbanizzazione previste dalla citata convenzione edilizia (a titolo esemplificativo aree di transito e manovra, parcheggi, marciapiedi, aiuole e aree verdi). Relativamente alla particella 1872 si precisa che ad oggi la stessa risulta già parzialmente urbanizzata con presenza di porzione di strada asfaltata carrabile e relativi accessori e marciapiedi, aiuole e posti auto prospicienti la Via Tommaso D'Aquino, ad oggi già a servizio del lotto residenziale edificato insistente sulla particella 1932 dello stesso foglio.



2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo i terreni risultano in prevalenza liberi, fatta eccezione per un'area insistente su porzione della particella 1872, che risulta recintata da terzi, ed in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca. Sopralluogo effettuato in data 31/05/2023.

3. INTESTAZIONE E PROVENIENZA NEL VENTENNIO:

3.1. Attuale proprietà:

Proprieta' 1/1, a seguito dei

seguenti atti:

- Atto di compravendita del 22/03/2012 Notaio Guidugli Umberto di Pietrasanta (LU) Repertorio n. 110894;
- Atto di divisione del 18/11/2008 Notaio Guidugli Umberto di Pietrasanta (LU) Repertorio n. 108880;
- Atto del 08/04/2005 Notaio Guidugli Umberto di Pietrasanta (LU) Repertorio n. 103602;
- Atto di compravendita del 14/05/2004 Notaio Guidugli Umberto di Pietrasanta (LU) Repertorio n. 100893;
- Atto di compravendita del 09/02/2004 Notaio Guidugli Umberto di Pietrasanta (LU) Repertorio n. 99864;
- Denuncia di successione n. 60 Vol. 615 del 10/09/1998 Registrazione Viareggio (LU) registrato in data 03/02/1999.
- Denuncia di successione n. 48 Vol. 577 del 10/09/1998 Registrazione Viareggio (LU) registrato in data 28/06/1996.
- Denuncia di successione n. 75 Vol. 411 del 10/09/1998 Registrazione Viareggio (LU) registrato in data 20/08/1983.

4. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE:

4.1. Identificazione catastale:

Le aree sono identificate al Comune di Pietrasanta, catasto terreni, foglio **23** come segue:

- particella **1666**, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 1574 mq, reddito dominicale 15,36 Euro, reddito agrario 10,57 Euro, intestata a

Sede in ROMA (RM) 06785571008 Proprieta' 1/1, derivante da FRAZIONAMENTO del 21/10/2008 Pratica n. LU0218345 in atti dal 21/10/2008 (n. 218345.1/2008)

Coerenze e confini: particella 1872 stesso foglio.

- particella **1872**, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 4762 mq, reddito dominicale 46,73 Euro, reddito agrario 31,97 Euro, intestata a

Proprieta' 1/1, derivante da Tipo Mappale del 03/11/2014 Pratica n. LU0105085 in atti dal 03/11/2014 presentato il 03/11/2014 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.105085.1/2014).

Coerenze e confini: particelle 1932,1666,1903,1905,1809,1873,1883 stesso foglio, Via Tommaso D'Aquino.

- particella **1809**, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 45 mq, reddito dominicale 0,44 Euro, reddito agrario 0,30 Euro, intestata a

Proprieta' 1/1, derivante da FRAZIONAMENTO del 26/07/2012 Pratica n. LU0113053 in atti dal 26/07/2012 presentato il 26/07/2012 (n. 113053.1/2012);

Coerenze e confini: particelle 1810,1872 stesso foglio.

- particella **1933**, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 27 mq, reddito dominicale 0,26 Euro, reddito agrario 0,18 Euro, intestata a

Proprieta' 1/1, derivante da FRAZIONAMENTO del 10/10/2016 Pratica n. LU0117442 in atti dal 10/10/2016 presentato il 10/10/2016 (n. 117442.1/2016);

Coerenze e confini: particelle 1666,1932,1872 stesso foglio.

- particella **1903**, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 108 mq, reddito dominicale 1,05 Euro, reddito agrario 0,73 Euro, intestata a

Proprieta' 1/1, derivante da FRAZIONAMENTO del 11/05/2015 Pratica n. LU0035771 in atti dal 11/05/2015 presentato il 11/05/2015 (n. 35771.1/2015);

Coerenze e confini: particelle 1904,1905,1872 stesso foglio.

- particella **1905**, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 25 mq, reddito dominicale 0,24 Euro, reddito agrario 0,17 Euro, intestata a

Proprieta' 1/1, derivante da FRAZIONAMENTO del 11/05/2015 Pratica n. LU0035771 in atti dal 11/05/2015 presentato il 11/05/2015 (n. 35771.1/2015);

Coerenze e confini: particelle 1904,1905,1362 stesso foglio.

La cabina elettrica risulta identificata al catasto fabbricati del Comune di Pietrasanta al foglio 23:

- particella **1873**, categoria D/1, rendita catastale 136,00 Euro, indirizzo catastale VIA DELLA SVOLTA n. SN Piano T, intestata a

Proprieta' 1/1, derivante da COSTITUZIONE del 03/11/2014 Pratica n. LU0105086 in atti dal 03/11/2014 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO LU0105085 DEL 03/11/2014 (n.105085.1/2014);
Coerenze e confini: particella 1872 stesso foglio.

Ai fini della continuità storico-catastale si fa presente che al catasto terreni le particelle 1872 e 1873 derivano dalla particella 1664 dello stesso foglio a seguito del Tipo Mappale del 03/11/2014 Pratica n. LU0105085 in atti dal 03/11/2014 presentato il 03/11/2014 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.105085.1/2014);

La particella 1809 deriva dalla particella 1663 dello stesso foglio a seguito del FRAZIONAMENTO del 26/07/2012 Pratica n. LU0113053 in atti dal 26/07/2012 presentato il 26/07/2012 (n. 113053.1/2012);

La particella 1933 deriva dalla particella 1665 dello stesso foglio a seguito del FRAZIONAMENTO del 10/10/2016 Pratica n. LU0117442 in atti dal 10/10/2016 presentato il 10/10/2016 (n. 117442.1/2016);

Le particelle 1903 e 1905 derivano rispettivamente dalle particelle 1667 e 1668 a seguito di FRAZIONAMENTO del 11/05/2015 Pratica n. LU0035771 in atti dal 11/05/2015 presentato il 11/05/2015 (n. 35771.1/2015);

Le particelle 1666,1664,1663,1665,1667,1668 a loro volta derivano dalla particella 1434 a seguito del FRAZIONAMENTO del 21/10/2008 Pratica n. LU0218345 in atti dal 21/10/2008 (n. 218345.1/2008);

La particella 1434 a sua volta deriva dalla 61 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0199140 in atti dal 10/03/2005 (n. 199140.1/2004).



4.2. Conformità catastale:

L'attuale mappa catastale in atti rappresenta i terreni nella loro posizione e conformazione. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo strumentale topografica.



5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

5.1. Pratiche e conformità edilizia:

Le aree sopra descritte ricadono nel Piano Urbanistico di Edilizia Economica e Popolare denominato "Piani P.E.E.P. in variante al piano regolatore vigente secondo le procedure dell'art. 40 commi 2-7 della L.R. 5/95" del Comune di Pietrasanta, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 26 gennaio 2005 e successivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 105 del 29 dicembre 2005, pubblicato sul bollettino ufficiale della Regione Toscana n. 6 in data 8 febbraio 2006., successiva convenzione edilizia di cui all'atto del Notaio Umberto Guidugli di Pietrasanta Repertorio n. 111098 del 05/09/2012 (allegato), al quale si rimanda per la dettagliata descrizione delle relative condizioni.

Dalle ricerche e sopralluoghi effettuati e da quanto riferito presso gli uffici tecnici del Comune di Pietrasanta, oltre che dalla sovrapposizione delle particelle catastali con gli elaborati di cui al Permesso di Costruzione n.41 del 03/10/2012, relativo alla "realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a servizio del comparto n.82 – Area Peep n.4 in Via Bugneta", i terreni in oggetto risultano essere costituiti da aree da destinare al completamento del sopra citato piano ed in osservanza della menzionata convenzione edilizia.

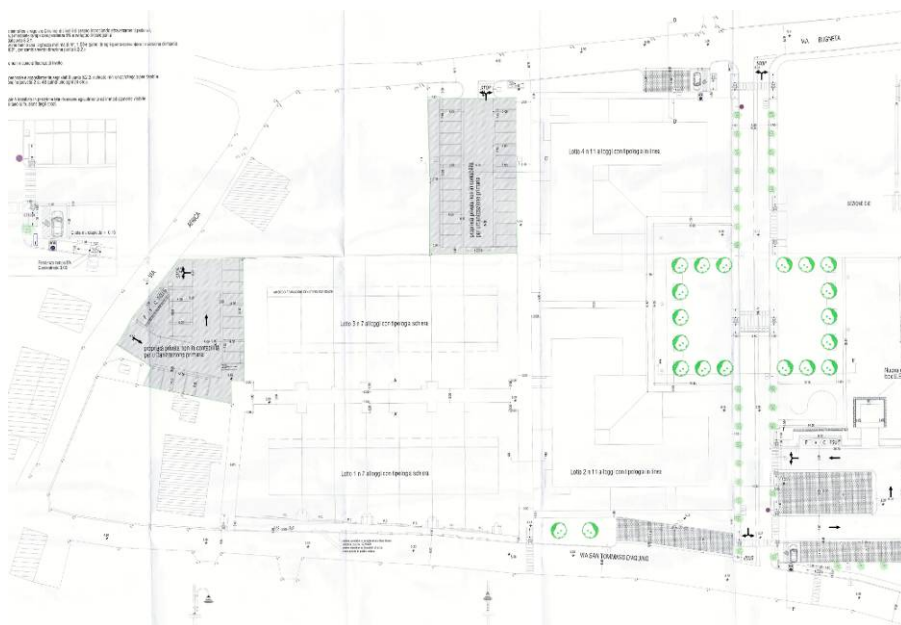
Nello specifico si riscontra prevalentemente la parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione previste per la particella 1872, con realizzazione di parte della viabilità carrabile asfaltata, rete fognaria, idrica e gas, cabina elettrica e opere connesse, così come da Certificato di Collaudo Parziale depositato presso il Comune di Pietrasanta in data 30/06/2015. Restano per tanto per quanto riferito da completare a carico dell'aggiudicatario le opere di urbanizzazione previste inerenti la restante porzione della particella 1872 e adiacenti, con successivo impegno di cessione gratuita delle stesse all'amministrazione comunale per la pubblica destinazione così come da citata convenzione edilizia. Di quanto esposto è stato tenuto conto nella valutazione finale.

Risulta inoltre presente certificato di agibilità parziale del 08/03/2014 prot. 0017076 inerente la cabina elettrica identificata dalla particella 1873.

Relativamente all'area identificata dalla particella 1666, dagli elaborati di cui al Permesso di Costruzione n.41 del 03/10/2012, relativo alla "realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a servizio del comparto n.82 – Area Peep n.4 in Via Bugneta", la stessa risulta quale sede del futuro lotto costruttivo per complessivi

n.11 alloggi di tipologia in linea, così come già edificato sulla prospiciente particella 1932 stesso foglio catastale, facente parte della medesima convenzione. E' stata inoltre reperita presso gli archivi comunali la richiesta di Permesso di Costruzione n.93/2017, presentato con protocollo generale 43604 del 15/12/2017, inerente la realizzazione di 8 alloggi a schiera e 3 alloggi in linea in edilizia convenzionata, pratica ad oggi archiviata dagli uffici comunali per la mancata integrazione della documentazione richiesta a mezzo comunicazione protocollo n.2018/326 del 04/01/2018.

La stessa area per tanto, da quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, risulta potenzialmente edificabile in attuazione della citata convenzione edilizia di cui all'atto del Notaio Umberto Guidugli di Pietrasanta Repertorio n. 111098 del 05/09/2012 (allegato) oltre che della pianificazione urbanistica comunale. Si invita in ogni caso alla accurata consultazione della citata documentazione e alla presa di contatto con gli uffici tecnici comunali per la verifica alla data di aggiudicazione della potenzialità edificatoria e degli iter attuativi da intraprendere. Di quanto esposto è stato tenuto conto nella valutazione finale.



Si precisa che in relazione alle verifiche di attuabilità della pianificazione urbanistica, fattibilità dei titoli edilizi, sanabilità delle difformità eventualmente registrate ed analizzate nel presente rapporto, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare l'esito di istruttorie, o 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 abilitativa o richiesta di parere preventivo completi di tutti gli elaborati grafico-documentali di dettaglio necessari. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi e, per quanto attiene alla concreta fattibilità, agli importi economici, ad oneri, sanzioni e spese per la realizzazione o regolarizzazione e/o la messa in ripristino del bene, che restano a carico dell'aggiudicatario, è stato tenuto conto e sono state riconosciute riduzioni del valore a metro quadro determinato per l'immobile in sede di vendita giudiziaria nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come specificato al punto "Sviluppo valutazione". E' inoltre fatta salva l'eventualità della mancata rintracciabilità da parte dello scrivente di titoli autorizzativi alla luce delle metodologie e sistemi di archiviazione e catalogazione degli stessi da parte degli uffici tecnici dei singoli Comuni trattati.

5.2. Situazione urbanistica:

Visto il Regolamento Urbanistico vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 14/07/2014 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 33 del 20/08/2014, nonché le successive varianti approvate; Tenuto conto dell'intervenuta decadenza della disciplina urbanistica a far data dal 20/08/2019 per le previsioni soggette a decadenza quinquennale ai sensi dell'art 3 del Regolamento Urbanistico; Vista l'adozione del Piano Operativo di cui alla delibera di C.C. N 78 del 13/12/2021 e ricordando che da questa data si applicano sul territorio comunale le misure di salvaguardia di cui all'art.

103 della L.R. 65/2014, le aree alla data odierna, hanno la seguente destinazione urbanistica:

-Foglio 23 mappali 1933 – 1883 – 1885 – 1887 – 1889 - 1809 – 1901 - 1903 – 1905 - 1666 -1891 - 1932 - 1890 – 1904 – 1873 e Foglio 14 mappali 1759 – 1760 – 1764 – 1780 -1781 - 1782 – 1729 – 1724 – 1732 – 1567 – 1566 – 1728 – 1730 – 1711 – 1763 - 1726: **LE TRASFORMAZIONI: I TESSUTI URBANI DA RISTRUTTURARE E LE AREE DI NUOVO IMPIANTO:** Previsioni previgenti e aree con strumenti attuativi approvati o in corso di esecuzione (art. 49).

-Foglio 23 mappali 1902 -1872 e Foglio 14 mappale 1727: parte **LE TRASFORMAZIONI: I TESSUTI URBANI DA RISTRUTTURARE E LE AREE DI NUOVO IMPIANTO:** Previsioni previgenti e aree con strumenti attuativi approvati o in corso di esecuzione (art. 49) e parte **LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ E LE RELATIVE FASCE DI RISPETTO** - Strade, piazze e percorsi urbani (art. 22).

e che, ai fini delle valutazioni inerenti le misure di salvaguardia previste dall'art 103 della L.R. 65/2014, nel Piano Operativo adottato, i medesimi terreni, prevedono la seguente destinazione urbanistica:

-Foglio 23 mappali 1933 – 1883 – 1885 – 1887 – 1889 – 1809 – 1901 -1666 – 1891 - 1932 - 1890 – 1904 - 1873 : **IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_p n.16** Aree di trasformazione in corso di attuazione da RU previgente – (DT_02b art. 26.1).

-Foglio 23 mappali 1903 -1905 -1902 : parte **IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_p n. 16** Aree di trasformazione in corso di attuazione da RU previgente – (DT_02b art. 26.1) e parte Infrastrutture esistenti (DT_02b art 16).

-Foglio 23 mappale 1872: parte **IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_p n. 16** Aree di trasformazione in corso di attuazione da RU previgente – (DT_02b art. 26.1) e parte Infrastrutture esistenti (DT_02b art 16) – da adeguare e di progetto.

-Foglio 14 mappali 1759 – 1760 – 1764 -1780 -1781 -1782 – 1729 – 1724 -1732 – 1711 : **IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_p n. 22** Aree di trasformazione in corso di attuazione da RU previgente – (DT_02b art. 26.1).

-Foglio 14 mappali 1567 – 1566 - 1728 – 1730: parte **IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_p n. 22** Aree di trasformazione in corso di attuazione da RU previgente – (DT_02b art. 26.1) e parte Infrastrutture da adeguare.

-Foglio 14 mappale 1726 - 1763 : parte IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_p n. 22 Aree di trasformazione in corso di attuazione da RU previgente – (DT_02b art. 26.1) e parte IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_rl – n. 18 Area di trasformazione attraverso recupero di SE in loco - (DT_02b art. 26.1).

-Foglio 14 mappale 1727: parte IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_p n. 22 Aree di trasformazione in corso di attuazione da RU previgente – (DT_02b art. 26.1); parte IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_rl – n. 18 Area di trasformazione attraverso recupero di SE in loco - (DT_02b art. 26.1) e parte Infrastrutture da adeguare.

Valgono in ogni caso per i beni in questione tutti i vincoli di natura urbanistica, paesaggistico/ambientale ed idrogeologica, come disciplinati dagli strumenti urbanistici e dalla normativa di settore (certificato di destinazione urbanistica allegato).

6. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio provinciale - Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare, risultano reperite alla data del 23/05/2024 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Per l'identificativo catasto terreni, foglio **23** particella **1666**:

TRASCRIZIONE del 12/09/2011 - Registro Particolare 10265 Registro Generale 16030 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 24/2011 del 29/06/2011 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

TRASCRIZIONE del 25/09/2012 - Registro Particolare 10951 Registro Generale 14834 Pubblico ufficiale GUIDUGLI UMBERTO Repertorio 111098/14036 del 05/09/2012 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

TRASCRIZIONE del 18/06/2015 - Registro Particolare 6005 Registro Generale 8389 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LODI Repertorio 1871/2015 del 10/06/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO
CONSERVATIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1504 del 29/07/2015 (REVOCA SEQUESTRO CONSERVATIVO)

TRASCRIZIONE del 02/07/2015 - Registro Particolare 6563 Registro Generale 9293
Pubblico ufficiale GUIDUGLI UMBERTO Repertorio 112171/14798 del 25/06/2015
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO -
Servente

ANNOTAZIONE del 29/07/2015 - Registro Particolare 1504 Registro Generale
11282 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LODI Repertorio 1871/15 del 13/07/2015
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - REVOCA SEQUESTRO CONSERVATIVO
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6005 del 2015

TRASCRIZIONE del 06/09/2022 - Registro Particolare 13264 Registro Generale
18478 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 45 del 29/03/2022
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Per l'identificativo catasto terreni, foglio **23** particella **1872**:

TRASCRIZIONE del 18/06/2015 - Registro Particolare 6005 Registro Generale 8389
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LODI Repertorio 1871/2015 del 10/06/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO
CONSERVATIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1504 del 29/07/2015 (REVOCA SEQUESTRO CONSERVATIVO)

TRASCRIZIONE del 02/07/2015 - Registro Particolare 6563 Registro Generale 9293
Pubblico ufficiale GUIDUGLI UMBERTO Repertorio 112171/14798 del 25/06/2015
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO -
Servente

ANNOTAZIONE del 29/07/2015 - Registro Particolare 1504 Registro Generale 11282 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LODI Repertorio 1871/15 del 13/07/2015
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - REVOCA SEQUESTRO CONSERVATIVO
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6005 del 2015

ISCRIZIONE del 25/03/2021 - Registro Particolare 864 Registro Generale 5943
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15 del 09/12/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da LODO ARBITRALE

TRASCRIZIONE del 06/09/2022 - Registro Particolare 13264 Registro Generale 18478 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 45 del 29/03/2022
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Per l'identificativo catasto terreni, foglio **23** particella **1809**:

TRASCRIZIONE del 18/06/2015 - Registro Particolare 6005 Registro Generale 8389
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LODI Repertorio 1871/2015 del 10/06/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1504 del 29/07/2015 (REVOCA SEQUESTRO CONSERVATIVO)

ANNOTAZIONE del 29/07/2015 - Registro Particolare 1504 Registro Generale 11282 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LODI Repertorio 1871/15 del 13/07/2015
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - REVOCA SEQUESTRO CONSERVATIVO
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6005 del 2015

ISCRIZIONE del 25/03/2021 - Registro Particolare 864 Registro Generale 5943
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15 del 09/12/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da LODO ARBITRALE

TRASCRIZIONE del 06/09/2022 - Registro Particolare 13264 Registro Generale 18478 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 45 del 29/03/2022

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Per l'identificativo catasto terreni, foglio **23** particella **1933**:

ISCRIZIONE del 25/03/2021 - Registro Particolare 864 Registro Generale 5943
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15 del 09/12/2020 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da LODO ARBITRALE

TRASCRIZIONE del 06/09/2022 - Registro Particolare 13264 Registro Generale
18478 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 45 del 29/03/2022
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Per l'identificativo catasto fabbricati, foglio **23** particella **1873**:

TRASCRIZIONE del 02/07/2015 - Registro Particolare 6563 Registro Generale 9293
Pubblico ufficiale GUIDUGLI UMBERTO Repertorio 112171/14798 del 25/06/2015
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO -
Servente

ISCRIZIONE del 03/04/2019 - Registro Particolare 982 Registro Generale 6472
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PIACENZA Repertorio 319 del 01/03/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 762 del 06/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 06/09/2022 - Registro Particolare 13264 Registro Generale
18478 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 45 del 29/03/2022
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Per l'identificativo catasto terreni, foglio **23** particella **1664** da cui derivano la 1872 e
1873:

TRASCRIZIONE del 12/09/2011 - Registro Particolare 10265 Registro Generale 16030 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 24/2011 del 29/06/2011 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

TRASCRIZIONE del 25/09/2012 - Registro Particolare 10951 Registro Generale 14834 Pubblico ufficiale GUIDUGLI UMBERTO Repertorio 111098/14036 del 05/09/2012 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Per gli identificativi catasto terreni, foglio **23** particella **1903** e **1905**:

TRASCRIZIONE del 02/07/2015 - Registro Particolare 6563 Registro Generale 9293 Pubblico ufficiale GUIDUGLI UMBERTO Repertorio 112171/14798 del 25/06/2015 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - Servente

ISCRIZIONE del 25/03/2021 - Registro Particolare 864 Registro Generale 5943 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15 del 09/12/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da LODO ARBITRALE

TRASCRIZIONE del 06/09/2022 - Registro Particolare 13264 Registro Generale 18478 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 45 del 29/03/2022 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

7. STIMA DEL VALORE DEL BENE:

7.1. Determinazione della consistenza:

Tenuto conto, come anche riferito dagli uffici comunali, del tuttora vigente assoggettamento del compendio di aree alla già citata convenzione ed alle relative condizioni e pianificazione urbanistica comunale, con la conseguente presenza per l'aggiudicatario di una porzione potenzialmente edificabile e commerciabile alle condizioni di convenzione, e di restanti porzioni soggette all'onere di realizzazione e completamento delle opere di urbanizzazione previste, con successivo impegno di cessione gratuita delle stesse all'amministrazione comunale per la pubblica

destinazione così come da citata convenzione, si ritiene valutabile la sola porzione delle aree che risulta ad oggi potenzialmente destinata alla nuova edificazione.

Criterio di misurazione consistenza reale:

Superficie catastale

CALCOLO CONSISTENZA IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:			
Descrizione:	Superficie SEL (mq):	Indice mercantile utilizzato (%):	Consistenza commerciale (mq):
Lotto potenzialmente edificabile part. 1666	1.574,00	100,00%	1.574,00
Totale	1.574,00		1.574,00

7.2. Procedimento di stima e sviluppo della valutazione:

Considerato che la relazione di cui al “PRIMO PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL P.E.E.P. (2010-2015)” del Comune di Pietrasanta, la quale, definendo i prezzi di cessione delle aree comprese nel Piano PEEP tra le quali rientrano quelle oggetto del presente punto della relazione, riporta che “Il prezzo di cessione delle aree comprese nel Piano PEEP è stato determinato con D.C.C. n. 54 del 29.09.2010 ai sensi dell'art. 172, comma 1 punto c), del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modificazioni, dopo aver verificato la quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, ai sensi della L. 18/4/1962 n. 167, che potevano essere ceduti in diritto di proprietà secondo i criteri esposti in premessa. Si riportano i criteri adottati nell'atto deliberativo sopra richiamato. Nelle analisi finanziare contenute nel Piano Peep approvato (2005) le stime relative al valore delle aree sono state calcolate col metodo di trasformazione. Il giusto prezzo è stato riferito per ogni area Peep interessata, considerando l'effettiva suscettività edificatoria che la stessa sarebbe andata ad assumere nell'ipotesi di nuova destinazione urbanistica prospettata, ed è stato formulato procedendo alla determinazione in base all'incidenza del costo dell'area calcolata pari al 20% sul ricavo presumibile complessivo.”.

Considerato quindi che in tale relazione veniva indicato un valore delle aree rivalutato in base ai dati Istat 2010 per l'area 4 Via Bugneta pari ad Euro/mq 126,44, si va ad assumere detto valore, applicando il medesimo criterio di attualizzazione dello stesso su base Istat, con un coefficiente relativo di 1,277 (Settembre 2010 - Marzo 2024), ottenendo così un valore risultante pari ad Euro/mq 161,46.

7.3. Calcolo del valore di mercato:

Si procede per tanto al calcolo del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima come segue:

CALCOLO VALORE DI MERCATO IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:			
Descrizione:	Consistenza commerciale (mq):	Valore assunto (€/mq):	Valore di mercato (€):
Oggetto della stima	1.574,00	161,46 €	254.138,04 €
Totale			254.138,04 €

Il valore più probabile di mercato per i beni oggetto del presente punto risulta pertanto quantificabile in Euro 254.138,04.

7.4. Valore precauzionale

Come previsto nel quesito relativo alle procedure esecutive, si ritiene opportuno decurtare il valore di mercato stimato in precedenza di una percentuale pari al 20% in ragione della mancanza di garanzia per vizi occulti e delle altre peculiarità della vendita forzata che determinano un minor valore, per cui il valore del bene in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ai fini dell'incanto ammonta ad € 254.138,04 x 0,80 = €203.310,43.

Il valore più probabile di vendita arrotondato per i beni oggetto del presente punto risulta pertanto quantificabile in: €203.000,00 (Euro duecentotremila/00).

* * * * *

**3.C – Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Africa,
Foglio 23, Particella 1902, Subalterno 22;**



1. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1.1. Descrizione generale:

Posto auto scoperto della superficie catastale di 12 mq situato in Comune di Pietrasanta (LU), Via Africa, nel complesso edilizio facente parte del Comparto n. 82 - Area PEEP n.4 Africa - Via Bugneta.

Nello specifico, quanto descritto al presente punto della relazione, all'interno del Permesso di Costruzione n.41 del 03/10/2012 inerente la "realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a servizio del comparto n.82 – area PEEP n.4" risulta indicato quale "proprietà privata non in contabilità per opere di urbanizzazione primaria".

1.2. Descrizione dettagliata:

Posto auto scoperto situato su area di parcheggio e manovra pavimentata adiacente al complesso edilizio del del comparto n.82 – area PEEP n.4.



2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero ed in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca. Sopralluogo effettuato in data 31/05/2023.

3. INTESTAZIONE E PROVENIENZA NEL VENTENNIO:

3.1. Attuale proprietà:

Proprieta' 1/1, per edificazione. I terreni su cui sono stati edificati i fabbricati di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte risultano acquisiti con i seguenti atti:

-Atto di compravendita del 22/03/2012 Notaio Guidugli Umberto di Pietrasanta (LU) Repertorio n. 110894;

-Atto del 08/04/2005 Notaio Guidugli Umberto di Pietrasanta (LU) Repertorio n. 103602;

-Atto di compravendita del 14/05/2004 Notaio Guidugli Umberto di Pietrasanta (LU) Repertorio n. 100893;

-Atto di compravendita del 09/02/2004 Notaio Guidugli Umberto di Pietrasanta (LU) Repertorio n. 99864;

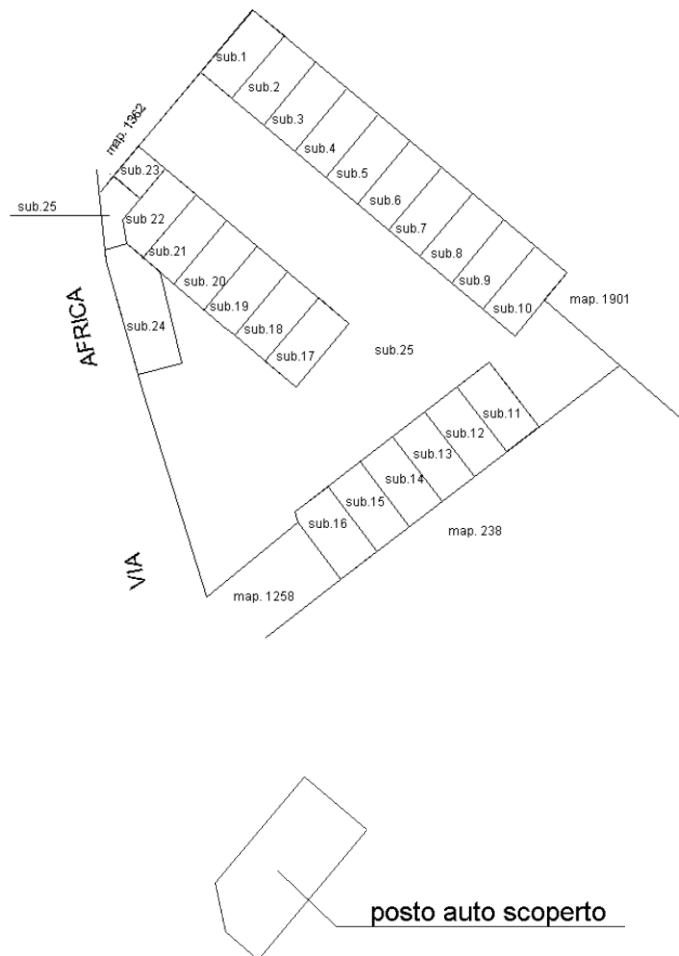
-Denuncia di successione n. 60 Vol. 615 del 10/09/1998 Registrazione Viareggio (LU) registrato in data 03/02/1999.

-Denuncia di successione n. 48 Vol. 577 del 10/09/1998 Registrazione Viareggio (LU) registrato in data 28/06/1996.

-Denuncia di successione n. 75 Vol. 411 del 10/09/1998 Registrazione Viareggio (LU) registrato in data 20/08/1983.

4.2. Conformità catastale:

La planimetria a COSTITUZIONE del 25/05/2015 Pratica n. LU0040252 in atti dal 25/05/2015 (n. 527.1/2015) identifica l'unità immobiliare nella attuale consistenza e distribuzione.



PIANO TERRA

5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

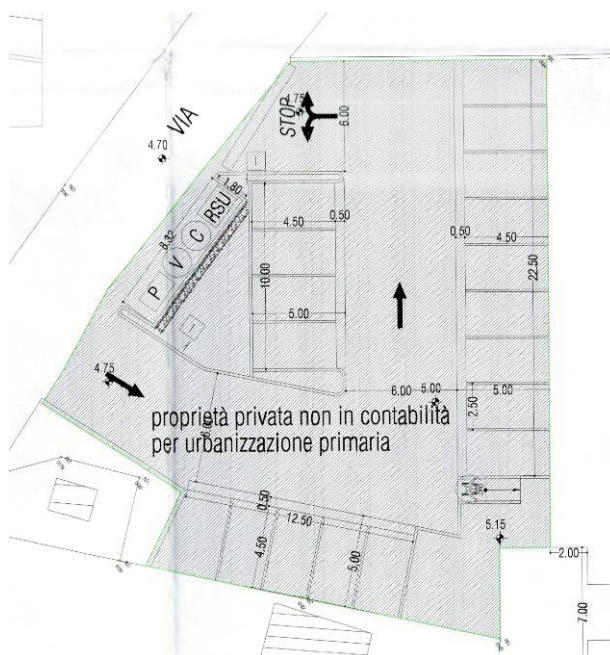
5.1. Pratiche edilizie e conformità edilizia:

Le proprietà sopra descritte ricadono nel Piano Urbanistico di Edilizia Economica e Popolare denominato "Piani P.E.E.P. in variante al piano regolatore vigente secondo le procedure dell'art. 40 commi 2-7 della L.R. 5/95" del Comune di Pietrasanta, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 26 gennaio 2005 e successivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 105 del 29 dicembre 2005, pubblicato sul bollettino ufficiale della Regione Toscana n. 6 in data 8 febbraio 2006., successiva convenzione edilizia di cui all'atto del Notaio Umberto Guidugli di Pietrasanta Repertorio n. 111098 del 05/09/2012.

Nello specifico, quanto descritto al presente punto della relazione, risulta realizzato in forza del Permesso di Costruzione n.41 del 03/10/2012 inerente la "realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a servizio del comparto n.82 – area PEEP n.4", all'interno del quale l'area in cui è inserito risulta indicata quale "proprietà privata non in contabilità per opere di urbanizzazione primaria". Successivamente risulta presente Certificato di Collaudo Parziale depositato presso il Comune di Pietrasanta in data 30/06/2015.

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi, l'elaborato planimetrico catastale e gli elaborati grafici allegati al citato Permesso di Costruzione l'area del posto auto risulta raffigurata sugli elaborati del titolo edilizio quale parte della viabilità di uscita dall'area di parcheggio.

Per le difformità riscontrate l'aggiudicatario, a propria cura e spese, potrà presentare domanda di Attestazione di Conformità In Sanatoria ai sensi della Legge Regionale Toscana n.65 del 10 novembre 2014 o deposito di stato conforme ove previsto, in alternativa valutare l'eventuale rimessa in pristino o fiscalizzazione di quanto non sanabile ai sensi della normativa vigente al momento dell'aggiudicazione. E' fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, sui quali lo scrivente non può esprimersi. In caso di diniego, lo stato dei luoghi dovrà essere ricondotto alla situazione autorizzata. Di quanto esposto è stato tenuto conto nella valutazione finale.



5.2. Situazione urbanistica:

Visto il Regolamento Urbanistico vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 14/07/2014 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 33 del 20/08/2014, nonché le successive varianti approvate; Tenuto conto dell'intervenuta decadenza della disciplina urbanistica a far data dal 20/08/2019 per le previsioni soggette a decadenza quinquennale ai sensi dell'art 3 del Regolamento Urbanistico; Vista l'adozione del Piano Operativo di cui alla delibera di C.C. N 78 del 13/12/2021 e ricordando che da questa data si applicano sul territorio comunale le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della L.R. 65/2014, le aree alla data odierna, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Foglio 23 mappali 1933 – 1883 – 1885 – 1887 – 1889 - 1809 – 1901 - 1903 – 1905 - 1666 -1891 - 1932 - 1890 – 1904 – 1873 e Foglio 14 mappali 1759 – 1760 – 1764 – 1780 -1781 - 1782 – 1729 – 1724 – 1732 – 1567 – 1566 – 1728 – 1730 – 1711 – 1763 - 1726: LE TRASFORMAZIONI: I TESSUTI URBANI DA RISTRUTTURARE E LE AREE DI NUOVO IMPIANTO: Previsioni previgenti e aree con strumenti attuativi approvati o in corso di esecuzione (art. 49).
- Foglio 23 mappali 1902 -1872 e Foglio 14 mappale 1727: parte LE TRASFORMAZIONI: I TESSUTI URBANI DA RISTRUTTURARE E LE AREE DI

NUOVO IMPIANTO: Previsioni previgenti e aree con strumenti attuativi approvati o in corso di esecuzione (art. 49) e parte LE

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ E LE RELATIVE FASCE DI RISPETTO
- Strade, piazze e percorsi urbani (art. 22).

e che, ai fini delle valutazioni inerenti le misure di salvaguardia previste dall'art 103 della L.R. 65/2014, nel Piano Operativo adottato, i medesimi terreni, prevedono la seguente destinazione urbanistica:

-Foglio 23 mappali 1933 – 1883 – 1885 – 1887 – 1889 – 1809 – 1901 -1666 – 1891 - 1932 - 1890 – 1904 - 1873 : IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_p n.16 Aree di trasformazione in corso di attuazione da RU previgente – (DT_02b art. 26.1).

-Foglio 23 mappali 1903 -1905 -1902 : parte IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_p n. 16 Aree di trasformazione in corso di attuazione da RU previgente – (DT_02b art. 26.1) e parte Infrastrutture esistenti (DT_02b art 16).

-Foglio 23 mappale 1872: parte IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_p n. 16 Aree di trasformazione in corso di attuazione da RU previgente – (DT_02b art. 26.1) e parte Infrastrutture esistenti (DT_02b art 16) – da adeguare e di progetto.

-Foglio 14 mappali 1759 – 1760 – 1764 -1780 -1781 -1782 – 1729 – 1724 -1732 – 1711 : IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_p n. 22 Aree di trasformazione in corso di attuazione da RU previgente – (DT_02b art. 26.1).

-Foglio 14 mappali 1567 – 1566 - 1728 – 1730: parte IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_p n. 22 Aree di trasformazione in corso di attuazione da RU previgente – (DT_02b art. 26.1) e parte Infrastrutture da adeguare.

-Foglio 14 mappale 1726 - 1763 : parte IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_p n. 22 Aree di trasformazione in corso di attuazione da RU previgente – (DT_02b art. 26.1) e parte IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_rl – n. 18 Area di trasformazione attraverso recupero di SE in loco - (DT_02b art. 26.1).

-Foglio 14 mappale 1727: parte IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_p n. 22 Aree di trasformazione in corso di attuazione da RU previgente – (DT_02b art. 26.1); parte IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_rl – n. 18 Area di trasformazione attraverso recupero di SE in loco - (DT_02b art. 26.1) e parte Infrastrutture da adeguare.

Valgono in ogni caso per i beni in questione tutti i vincoli di natura urbanistica, paesaggistico/ambientale ed idrogeologica, come disciplinati dagli strumenti urbanistici e dalla normativa di settore (certificato di destinazione urbanistica allegato).

6. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio provinciale - Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare, risultano reperite alla data del 23/05/2024 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Per l'identificativo catasto fabbricati, foglio **23** particella **1902** subalterno **22**:

TRASCRIZIONE del 18/06/2015 - Registro Particolare 6005 Registro Generale 8389
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LODI Repertorio 1871/2015 del 10/06/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO
CONSERVATIVO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1504 del 29/07/2015 (REVOCA SEQUESTRO CONSERVATIVO)

ANNOTAZIONE del 29/07/2015 - Registro Particolare 1504 Registro Generale
11282 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LODI Repertorio 1871/15 del 13/07/2015
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - REVOCA SEQUESTRO CONSERVATIVO
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6005 del 2015

ISCRIZIONE del 25/03/2021 - Registro Particolare 864 Registro Generale 5943
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15 del 09/12/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da LODO ARBITRALE

TRASCRIZIONE del 06/09/2022 - Registro Particolare 13264 Registro Generale
18478 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 45 del 29/03/2022
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Per l'identificativo catasto fabbricati, foglio 23 particella 1673 da cui deriva la 1902:

TRASCRIZIONE del 12/09/2011 - Registro Particolare 10265 Registro Generale 16030 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 24/2011 del 29/06/2011 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

TRASCRIZIONE del 25/09/2012 - Registro Particolare 10951 Registro Generale 14834 Pubblico ufficiale GUIDUGLI UMBERTO Repertorio 111098/14036 del 05/09/2012 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

7. STIMA DEL VALORE DEL BENE:

7.1. Determinazione della consistenza:

Criterio di misurazione consistenza reale:

Superficie catastale

CALCOLO CONSISTENZA IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:			
Descrizione:	Superficie SEL (mq):	Indice mercantile utilizzato (%):	Consistenza Commerciale (mq):
Posto auto	12,00	20,00%	2,40
Totale	12,00		2,40

Procedimento di stima:

Criterio di stima adottato:

Comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

I principi teorici che verranno adottati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, eventuali interventi di ripristino o sanatoria necessari, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Il metodo con cui si effettuerà la stima è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene

che si andrà a stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene che deve essere stimato.

Da ricerche di mercato è stato accertato che per beni simili, tenuto anche conto dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si deve osservare possa ritenersi applicabile quale fonte di riferimento per i valori immobiliari più attendibili l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, avvalorato dalla comparazione di mercato attraverso la ricerca di compravendite di beni assimilabili al bene oggetto di stima.

7.2. Sviluppo valutazione:

Si tiene conto della prossimità del posto auto all'unità per abitazione di cui al punto 3.A della presente relazione e che i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Banca dati delle quotazioni immobiliari relativi al Comune di Pietrasanta, zona periferica D1, per la destinazione residenziale sono per la superficie lorda di minimo €/mq 1.800 e massimo €/mq 2.550 per immobili in normale stato conservativo, con un valore medio di €/mq di 2.175.

E' stata inoltre reperita la compravendita di un bene nello stesso compendio immobiliare avvenuta nel periodo antecedente la data del presente parere (Atto Notaio Cattaneo Rep. 27875 del 09/03/2018), nella quale è stato reperito un valore medio di €/mq 2.085.

Sarà pertanto assunto come riferimento il valore medio fra i due parametri, ottenendo un valore arrotondato di €/mq 2.130,00 (duemilacentotrenta/00). In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.



Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
 Provincia: LUCCA
 Comune: PIETRASANTA
 Fascia/zona: Periferica/INTERNO MARINA, VIGNONE E PERIFERIA SUD EST/OVEST CAPO LUOGO -
 Codice zona: D1
 Microzona: 3
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1800	2550	L	5,7	8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1650	2450	L	4,9	6,6	L
Box	Normale	870	1300	L			
Ville e Villini	Normale	2750	4100	L			

7.3. Calcolo del valore di mercato:

Si procede per tanto al calcolo del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima come segue:

CALCOLO VALORE DI MERCATO IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:			
Descrizione:	Consistenza commerciale (mq):	Valore assunto (€/mq):	Valore di mercato (€):
Oggetto della stima	2,40	2.130,00 €	5.112,00 €
Totale			5.112,00 €

Il valore più probabile di mercato per i beni oggetto della presente risulta pertanto quantificabile in Euro 5.112,00. In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti condominiali.

7.4. Valore precauzionale

Come previsto nel quesito relativo alle procedure esecutive, si ritiene opportuno decurtare il valore di mercato stimato in precedenza di una percentuale pari al 20% in ragione della mancanza di garanzia per vizi occulti e delle altre peculiarità della vendita forzata che determinano un minor valore, per cui il valore del bene in oggetto,

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ai fini dell'incanto ammonta ad €5.112,00 x 0,80 = €4.089,60.

Il valore più probabile di vendita arrotondato per i beni oggetto del presente punto risulta pertanto quantificabile in: €4.000,00 (Euro quattromila/00).

* * * * *

**3.D – Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Africa,
Foglio 23, Particella 1902, Subalterno 24;**



1. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1.1. Descrizione generale:

Posto auto scoperto della superficie catastale di 21 mq situato in Comune di Pietrasanta (LU), Via Africa, nel complesso edilizio facente parte del Comparto n. 82 - Area PEEP n.4 Africa - Via Bugneta.

Nello specifico, quanto descritto al presente punto della relazione, all'interno del Permesso di Costruzione n.41 del 03/10/2012 inerente la "realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a servizio del comparto n.82 – area PEEP n.4" risulta indicato quale "proprietà privata non in contabilità per opere di urbanizzazione primaria".

1.2. Descrizione dettagliata:

Posto auto scoperto situato in adiacenza alla Via Africa in Pietrasanta (LU) in prossimità dell'area di parcheggio e manovra pavimentata adiacente al complesso edilizio del del comparto n.82 – area PEEP n.4.



2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero ed in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca. Sopralluogo effettuato in data 31/05/2023.

3. INTESTAZIONE E PROVENIENZA NEL VENTENNIO:

3.1. Attuale proprietà:

Proprieta' 1/1, per edificazione. I terreni su cui sono stati edificati i fabbricati di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte risultano acquisiti con i seguenti atti:

-Atto di compravendita del 22/03/2012 Notaio Guidugli Umberto di Pietrasanta (LU) Repertorio n. 110894;

-Atto del 08/04/2005 Notaio Guidugli Umberto di Pietrasanta (LU) Repertorio n. 103602;

-Atto di compravendita del 14/05/2004 Notaio Guidugli Umberto di Pietrasanta (LU) Repertorio n. 100893;

-Atto di compravendita del 09/02/2004 Notaio Guidugli Umberto di Pietrasanta (LU) Repertorio n. 99864;

-Denuncia di successione n. 60 Vol. 615 del 10/09/1998 Registrazione Viareggio (LU) registrato in data 03/02/1999.

-Denuncia di successione n. 48 Vol. 577 del 10/09/1998 Registrazione Viareggio (LU) registrato in data 28/06/1996.

-Denuncia di successione n. 75 Vol. 411 del 10/09/1998 Registrazione Viareggio (LU) registrato in data 20/08/1983.

4. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE:

4.1. Identificazione catastale:

Comune di Pietrasanta, catasto fabbricati, foglio **23** particella **1902** subalterno **24**, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 67,24 Euro, indirizzo catastale: VIA AFRICA n. 31 Piano T, intestato a

Proprieta' 1/1, derivante da COSTITUZIONE del 25/05/2015 Pratica n. LU0040252 in atti dal 25/05/2015 COSTITUZIONE (n. 527.1/2015).

Coerenze e confini: subalterni 21,22,25 stessa particella, Via Africa.

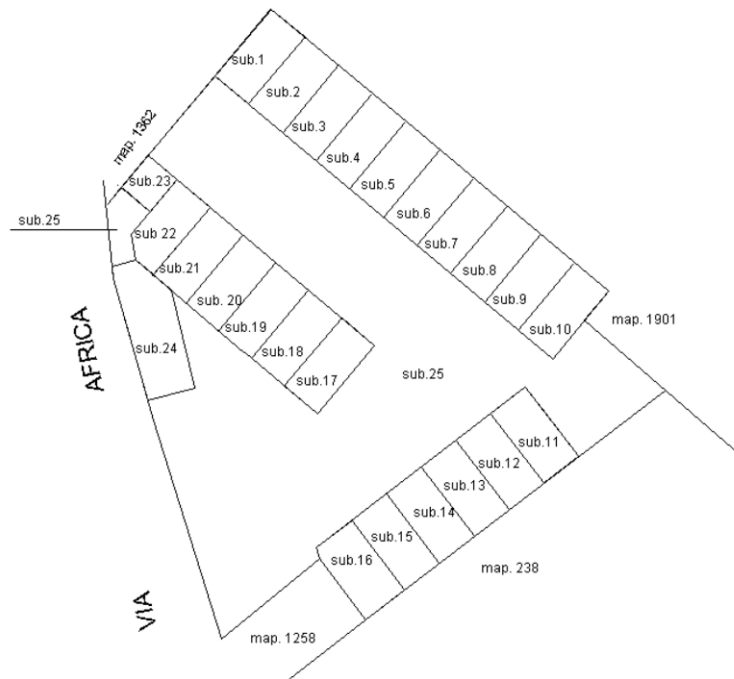
Corredata dalla comunanza su tutto ciò che, salvo diverso titolo, per legge e/o regolamento di condominio è comune ai proprietari, presenti e futuri, per legge uso e destinazione così come stabilito dalle vigenti normative di legge.

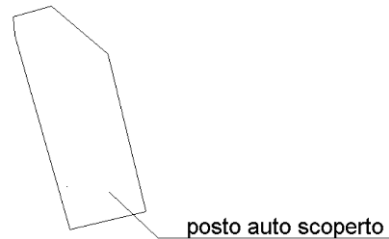
Ai fini della continuità storico-catastale si fa presente che la particella 1902 deriva al catasto terreni dalla particella 1673 dello stesso foglio a seguito di FRAZIONAMENTO del 11/05/2015 Pratica n. LU0035769 in atti dal 11/05/2015 presentato il 11/05/2015 (n. 35769.1/2015); precedentemente dalla particella 1436 stesso foglio a seguito di FRAZIONAMENTO del 21/10/2008 Pratica n. LU0218345 in atti dal 21/10/2008 (n. 218345.1/2008); precedentemente dalla particella 931 stesso foglio a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0199140 in atti dal 10/03/2005 (n. 199140.1/2004); precedentemente dalla particella 60 stesso foglio a seguito di FRAZIONAMENTO del 11/05/1992 in atti dal 06/06/1992 (n.696.1/1992).



4.2. Conformità catastale:

La planimetria a COSTITUZIONE del 25/05/2015 Pratica n. LU0040252 in atti dal 25/05/2015 (n. 527.1/2015) identifica l'unità immobiliare nella attuale consistenza e distribuzione.





PIANO TERRA

5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

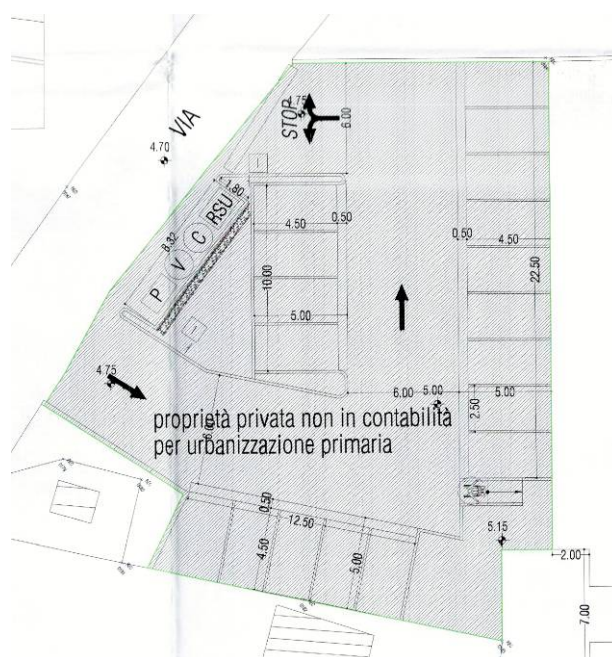
5.1. Pratiche edilizie e conformità edilizia:

Le proprietà sopra descritte ricadono nel Piano Urbanistico di Edilizia Economica e Popolare denominato "Piani P.E.E.P. in variante al piano regolatore vigente secondo le procedure dell'art. 40 commi 2-7 della L.R. 5/95" del Comune di Pietrasanta, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 26 gennaio 2005 e successivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 105 del 29 dicembre 2005, pubblicato sul bollettino ufficiale della Regione Toscana n. 6 in data 8 febbraio 2006., successiva convenzione edilizia di cui all'atto del Notaio Umberto Guidugli di Pietrasanta Repertorio n. 111098 del 05/09/2012.

Nello specifico, quanto descritto al presente punto della relazione, risulta realizzato in forza del Permesso di Costruzione n.41 del 03/10/2012 inerente la "realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a servizio del comparto n.82 – area PEEP n.4", all'interno del quale l'area in cui è inserito risulta indicata quale "proprietà privata non in contabilità per opere di urbanizzazione primaria". Successivamente risulta presente Certificato di Collaudo Parziale depositato presso il Comune di Pietrasanta in data 30/06/2015.

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi, l'elaborato planimetrico catastale e gli elaborati grafici allegati al citato Permesso di Costruzione l'area del posto auto risulta raffigurata sugli elaborati del titolo edilizio quale area destinata alla collocazione dei contenitori destinati ai rifiuti solidi urbani.

Per le difformità riscontrate l'aggiudicatario, a propria cura e spese, potrà presentare domanda di Attestazione di Conformità In Sanatoria ai sensi della Legge Regionale Toscana n.65 del 10 novembre 2014 o deposito di stato conforme ove previsto, in alternativa valutare l'eventuale rimessa in pristino o fiscalizzazione di quanto non sanabile ai sensi della normativa vigente al momento dell'aggiudicazione. E' fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, sui quali lo scrivente non può esprimersi. In caso di diniego, lo stato dei luoghi dovrà essere ricondotto alla situazione autorizzata. Di quanto esposto è stato tenuto conto nella valutazione finale.



5.2. Situazione urbanistica:

Visto il Regolamento Urbanistico vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 14/07/2014 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 33 del 20/08/2014, nonché le successive varianti approvate; Tenuto conto dell'intervenuta decadenza della disciplina urbanistica a far data dal 20/08/2019 per le previsioni soggette a decadenza quinquennale ai sensi dell'art 3 del Regolamento Urbanistico; Vista l'adozione del Piano Operativo di cui alla delibera di C.C. N 78 del 13/12/2021 e ricordando che da questa data si applicano sul territorio comunale le misure di salvaguardia di cui all'art.

103 della L.R. 65/2014, le aree alla data odierna, hanno la seguente destinazione urbanistica:

-Foglio 23 mappali 1933 – 1883 – 1885 – 1887 – 1889 - 1809 – 1901 - 1903 – 1905 - 1666 -1891 - 1932 - 1890 – 1904 – 1873 e Foglio 14 mappali 1759 – 1760 – 1764 – 1780 -1781 - 1782 – 1729 – 1724 – 1732 – 1567 – 1566 – 1728 – 1730 – 1711 – 1763 - 1726: **LE TRASFORMAZIONI: I TESSUTI URBANI DA RISTRUTTURARE E LE AREE DI NUOVO IMPIANTO:** Previsioni previgenti e aree con strumenti attuativi approvati o in corso di esecuzione (art. 49).

-Foglio 23 mappali 1902 -1872 e Foglio 14 mappale 1727: parte **LE TRASFORMAZIONI: I TESSUTI URBANI DA RISTRUTTURARE E LE AREE DI NUOVO IMPIANTO:** Previsioni previgenti e aree con strumenti attuativi approvati o in corso di esecuzione (art. 49) e parte **LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ E LE RELATIVE FASCE DI RISPETTO** - Strade, piazze e percorsi urbani (art. 22).

e che, ai fini delle valutazioni inerenti le misure di salvaguardia previste dall'art 103 della L.R. 65/2014, nel Piano Operativo adottato, i medesimi terreni, prevedono la seguente destinazione urbanistica:

-Foglio 23 mappali 1933 – 1883 – 1885 – 1887 – 1889 – 1809 – 1901 -1666 – 1891 - 1932 - 1890 – 1904 - 1873 : **IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_p n.16** Aree di trasformazione in corso di attuazione da RU previgente – (DT_02b art. 26.1).

-Foglio 23 mappali 1903 -1905 -1902 : parte **IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_p n. 16** Aree di trasformazione in corso di attuazione da RU previgente – (DT_02b art. 26.1) e parte Infrastrutture esistenti (DT_02b art 16).

-Foglio 23 mappale 1872: parte **IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_p n. 16** Aree di trasformazione in corso di attuazione da RU previgente – (DT_02b art. 26.1) e parte Infrastrutture esistenti (DT_02b art 16) – da adeguare e di progetto.

-Foglio 14 mappali 1759 – 1760 – 1764 -1780 -1781 -1782 – 1729 – 1724 -1732 – 1711 : **IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_p n. 22** Aree di trasformazione in corso di attuazione da RU previgente – (DT_02b art. 26.1).

-Foglio 14 mappali 1567 – 1566 - 1728 – 1730: parte **IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_p n. 22** Aree di trasformazione in corso di attuazione da RU previgente – (DT_02b art. 26.1) e parte Infrastrutture da adeguare.

-Foglio 14 mappale 1726 - 1763 : parte IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_p n. 22 Aree di trasformazione in corso di attuazione da RU previgente – (DT_02b art. 26.1) e parte IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_rl – n. 18 Area di trasformazione attraverso recupero di SE in loco - (DT_02b art. 26.1).

-Foglio 14 mappale 1727: parte IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_p n. 22 Aree di trasformazione in corso di attuazione da RU previgente – (DT_02b art. 26.1); parte IL TERRITORIO URBANIZZATO: TU_rl – n. 18 Area di trasformazione attraverso recupero di SE in loco - (DT_02b art. 26.1) e parte Infrastrutture da adeguare.

Valgono in ogni caso per i beni in questione tutti i vincoli di natura urbanistica, paesaggistico/ambientale ed idrogeologica, come disciplinati dagli strumenti urbanistici e dalla normativa di settore (certificato di destinazione urbanistica allegato).

6. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio provinciale - Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare, risultano reperite alla data del 23/05/2024 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Per l'identificativo catasto fabbricati, foglio **23** particella **1902** subalterno **24**:

TRASCRIZIONE del 18/06/2015 - Registro Particolare 6005 Registro Generale 8389
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LODI Repertorio 1871/2015 del 10/06/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO
CONSERVATIVO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1504 del 29/07/2015 (REVOCA SEQUESTRO CONSERVATIVO)

ANNOTAZIONE del 29/07/2015 - Registro Particolare 1504 Registro Generale
11282 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LODI Repertorio 1871/15 del 13/07/2015
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - REVOCA SEQUESTRO CONSERVATIVO
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6005 del 2015

ISCRIZIONE del 25/03/2021 - Registro Particolare 864 Registro Generale 5943
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15 del 09/12/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da LODO ARBITRALE

TRASCRIZIONE del 06/09/2022 - Registro Particolare 13264 Registro Generale
18478 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 45 del 29/03/2022
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Per l'identificativo catasto fabbricati, foglio **23** particella **1673** da cui deriva la 1902:

TRASCRIZIONE del 12/09/2011 - Registro Particolare 10265 Registro Generale
16030 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 24/2011 del
29/06/2011 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO
PREVENTIVO

TRASCRIZIONE del 25/09/2012 - Registro Particolare 10951 Registro Generale
14834 Pubblico ufficiale GUIDUGLI UMBERTO Repertorio 111098/14036 del
05/09/2012 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

7. STIMA DEL VALORE DEL BENE:

7.1. Determinazione della consistenza:

Criterio di misurazione consistenza reale:

Superficie catastale

CALCOLO CONSISTENZA IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:

Descrizione:	Superficie SEL (mq):	Indice mercantile utilizzato (%):	Consistenza Commerciale (mq):
Posto auto	21,00	20,00%	4,20
Totale	21,00		4,20

Procedimento di stima:

Criterio di stima adottato:

Comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

I principi teorici che verranno adottati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e

consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, eventuali interventi di ripristino o sanatoria necessari, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Il metodo con cui si effettuerà la stima è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene che deve essere stimato.

Da ricerche di mercato è stato accertato che per beni simili, tenuto anche conto dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si deve osservare possa ritenersi applicabile quale fonte di riferimento per i valori immobiliari più attendibili l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, avvalorato dalla comparazione di mercato attraverso la ricerca di compravendite di beni assimilabili al bene oggetto di stima.

7.2. Sviluppo valutazione:

Si tiene conto della prossimità del posto auto all'unità per abitazione di cui al punto 3.A della presente relazione e che i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Banca dati delle quotazioni immobiliari relativi al Comune di Pietrasanta, zona periferica D1, per la destinazione residenziale sono per la superficie lorda di minimo €/mq 1.800 e massimo €/mq 2.550 per immobili in normale stato conservativo, con un valore medio di €/mq di 2.175.

E' stata inoltre reperita la compravendita di un bene nello stesso compendio immobiliare avvenuta nel periodo antecedente la data del presente parere (Atto Notaio Cattaneo Rep. 27875 del 09/03/2018), nella quale è stato reperito un valore medio di €/mq 2.085.

Sarà pertanto assunto come riferimento il valore medio fra i due parametri, ottenendo un valore arrotondato di €/mq 2.130,00 (duemilacentotrenta/00). In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.



Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
 Provincia: LUCCA
 Comune: PIETRASANTA
 Fascia/zona: Periferica/INTERNO MARINA, VIGNONE E PERIFERIA SUD EST/OVEST CAPO LUOGO -
 Codice zona: D1
 Microzona: 3
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1800	2550	L	5,7	8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1650	2450	L	4,9	6,6	L
Box	Normale	870	1300	L			
Ville e Villini	Normale	2750	4100	L			

7.3. Calcolo del valore di mercato:

Si procede per tanto al calcolo del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima come segue:

CALCOLO VALORE DI MERCATO IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:			
Descrizione:	Consistenza commerciale (mq):	Valore assunto (€/mq):	Valore di mercato (€):
Oggetto della stima	4,20	2.130,00 €	8.946,00 €
Totale			8.946,00 €

Il valore più probabile di mercato per i beni oggetto della presente risulta pertanto quantificabile in Euro 8.946,00. In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti condominiali.

7.4. Valore precauzionale

Come previsto nel quesito relativo alle procedure esecutive, si ritiene opportuno decurtare il valore di mercato stimato in precedenza di una percentuale pari al 20% in ragione della mancanza di garanzia per vizi occulti e delle altre peculiarità della vendita forzosa che determinano un minor valore, per cui il valore del bene in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ai fini dell'incanto ammonta ad €8.946,00 x 0,80 = €7.156,80.

Il valore più probabile di vendita arrotondato per i beni oggetto del presente punto risulta pertanto quantificabile in: €7.000,00 (Euro settemila/00).

* * * * *

RIEPILOGO VALORE BENI LOTTO 3

Punto 3.A – Unità immobiliare ad uso abitazione in Pietrasanta (LU) Via San Tommaso D`Aquino, Foglio 23 Particella 1891 Subalterno 1. Euro 283.000,00.

Punto 3.B – Terreni ed aree in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23 Particelle 1666, 1872, 1809, 1933, 1873, 1903, 1905. Euro 203.000,00.

Punto 3.C – Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Africa, Foglio 23, Particella 1902, Subalterno 22. Euro 4.000,00.

Punto 3.D – Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Africa, Foglio 23, Particella 1902, Subalterno 24. Euro 7.000,00.

VALORE COMPLESSIVO DI VENDITA LOTTO 3

€ 497.000,00

(Euro quattrocentonovantasettemila/00)

* * * * *

ASSUNZIONI E RISERVE COMUNI A TUTTI I LOTTI

Si fa presente che NON è stata effettuata dal redattore della presente la verifica plano-volumetrica degli interi edifici e dell'effettiva superficie della resede e dei lotti di terreno, del posizionamento dei fabbricati nonchè la verifica dei confini e della distanza della costruzione dagli stessi e dai fabbricati antistanti; indagini geologiche e geotecniche; indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione dei fabbricati siano stati utilizzati materiali realizzati con fibre di amianto o similari; indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze o materiali tossici e/o nocivi o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli; indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici; verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia; verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle singole unità immobiliari; verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi del fabbricato; verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato ne diagnosi a livello strutturale dello stesso; verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di superamento delle barriere architettoniche; verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari valutate; verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento liquami delle unità di cui trattasi, anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti eventualmente confluite in un sito finale diverso dalla pubblica fognatura; verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Si precisa che in relazione alle verifiche di attuabilità della pianificazione urbanistica, fattibilità dei titoli edilizi, sanabilità delle difformità eventualmente registrate ed analizzate nel presente rapporto, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nonchè delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica

impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare l'esito di istruttorie, o 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 abilitativa o richiesta di parere preventivo completi di tutti gli elaborati grafico-documentali di dettaglio necessari. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi e, per quanto attiene alla concreta fattibilità, agli importi economici, ad oneri, sanzioni e spese per la realizzazione o regolarizzazione e/o la messa in ripristino del bene, che restano a carico dell'aggiudicatario, è stato tenuto conto e sono state riconosciute riduzioni del valore a metro quadro determinato per l'immobile in sede di vendita giudiziaria nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come specificato al punto "Sviluppo valutazione". E' inoltre fatta salva l'eventualità della mancata rintracciabilità da parte dello scrivente di titoli autorizzativi alla luce delle metodologie e sistemi di archiviazione e catalogazione degli stessi da parte degli uffici tecnici dei singoli Comuni trattati.

ALLEGATI:

- documentazione tecnica
- documentazione fotografica

Data valutazione 23/05/2024

Il valutatore: Ing. Francesco Bianchini
(Valutatore Immobiliare Certificato ISO 17024 UNI 11558)
(Firmato digitalmente)