
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bonuccelli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 163/2024 del R.G.E.

promossa da

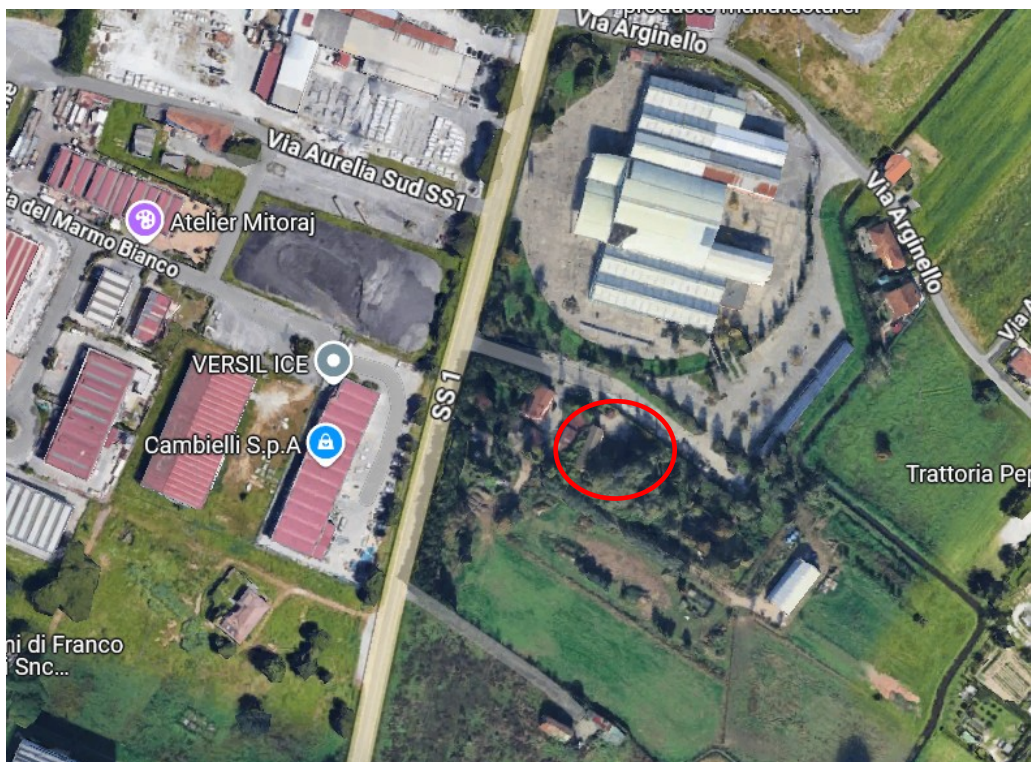
**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 163/2024 del R.G.E.....	17
Lotto Unico	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18

INCARICO

All'udienza del 04/01/2025, il sottoscritto Geom. Bonuccelli Alessandro, con studio in Via Puccini 144 - 55049 - Viareggio (LU), email bonuccelli@live.it, PEC alessandro.bonuccelli@geopec.it, Tel. 0584961423, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Aurelia Sud 107

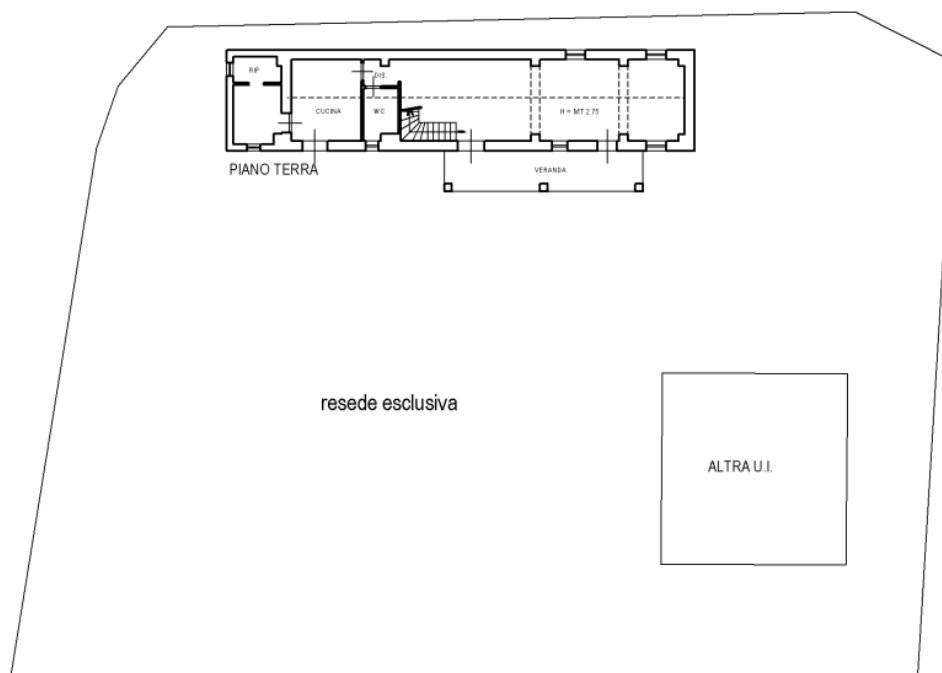
DESCRIZIONE

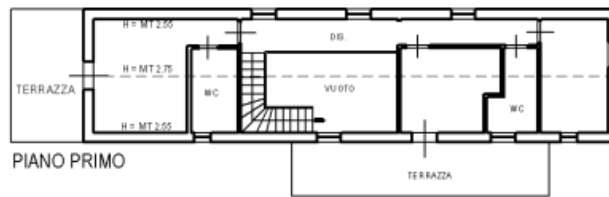
Fabbricato per civile abitazione sito in comune di Pietrasanta, località Manacciola, via Aurelia Sud civico 107 e precisamente posto internamente rispetto alla strada pubblica; Il fabbricato elevato a due piani fuori terra si compone di ampio soggiorno di ingresso in parte a doppio volume, disimpegno, cucina, servizio igienico, due ripostigli oltre a veranda aperta e resede esclusivo su quattro lati; al piano primo si compone di disimpegno, tre camere, due servizi igienici oltre a due terrazzi.

Si precisa che all'interno del terreno circostante il fabbricato è presente un'area di forma pressoché quadrata risultante dalla demolizione di un preesistente fabbricato di proprietà di terzi, ma in fatto utilizzato unitamente alla resede ancorché senza titolo.

Si precisa che tale area risulta completamente circondata dal terreno pertinenziale del fabbricato in oggetto e pertanto interclusa; al momento dell'acquisto non è stata data indicazione espressa di alcuna servitù di passaggio, ma l'unico modo per accedere a tale bene è attraverso la proprietà oggetto del presente pignoramento.

L'accesso al bene in oggetto avviene dalla pubblica via Aurelia attraverso un passo sterrato insistente su proprietà di terzi, anche in questo caso nel titolo di provenienza viene data menzione di tale circostanza, ma non vi è riferimento ad alcuna servitù o garanzia di pacifico esercizio ultraventennale.





La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Aurelia Sud 107

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' stata prodotta certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale ai sensi della legge n 302/1998 e pertanto la documentazione di cui all'art 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato ha contratto matrimonio in data 05/09/1993 scegliendo il regime della separazione legale dei beni come risulta dall'estratto allegato.

Si segnala la costituzione di fondo patrimoniale a rogiti del notaio Dalle Luche Dario di Massa del 01/08/2016 rep. 72887/26955 trascritto a Pisa il 05/08/2016 ai nn. 14734/10026 cui risulta a margine annotazione n. 831 del 19/03/2021 derivante da domanda giudiziale.

I diritti della piena proprietà parti all'intero sul bene oggetto di pignoramento sono pervenuti nella esecutata in forza di atto di compravendita a rogiti del notaio Dalle Luche Dario di Massa del 22/06/2005 rep. 64271/20682 trascritto a Pisa il 28/06/2005 ai nn. 14498/8308 da poteri della **** Omissis ****

CONFINI

Il bene in oggetto confina con la particella 610 sub. 5, con beni distinti dalle part. 4, 743 su più lati, s.s.a o più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	118,00 mq	165,00 mq	1	165,00 mq	270,00 m	
terrazza	29,50 mq	29,50 mq	0,25	7,38 mq	0,00 m	
veranda aperta	16,50 mq	16,50 mq	0,35	5,77 mq	0,00 m	
resede fino al 30% sup. abitazione	36,00 mq	36,00 mq	0,1	3,60 mq	0,00 m	
sup. resede eccedenza	970,00 mq	970,00 mq	0,02	19,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				201,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				201,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il pignoramento colpisce i diritti pari all'intero della piena proprietà e pertanto non è necessario predisporre una valutazione sulla comoda divisibilità.

Per il computo della superficie commerciale, attendendosi alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare redatte dall'agenzia delle entrate, opportunamente adeguate alle caratteristiche del fabbricato in oggetto si considera:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (al 100% nel caso di edifici unifamiliari);
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte viene quindi effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici accessorie vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% dei patii e porticati;
- c) 10% dei giardini di ville e villini fino al 30% della sup. coperta l'eccedenza al 2%;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ai fini della continuità storica catastale si precisa che il sub. 4 deriva per variazione di FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/06/2005 Pratica n. LU0093074 in atti dal 14/06/2005 dai precedenti sub. 1, 2 e 3 del mappale 610.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	610	4	1	A2	2	10	229 mq	184 €	t-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al momento del sopralluogo sul terreno circostante il fabbricato è stata rilevata la presenza di una tettoia e di un gazebo in legno non rappresentati nella planimetria catastale e che tuttavia non essendo legittimati urbanisticamente dovranno essere rimossi ripristinando in tal caso la conformità della planimetria catastale in atti.

PRECISAZIONI

E' stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma del c.p.c.

Si precisa che è stato effettuato un sopralluogo in loco di tipo ricognitivo senza poter effettuare indagini demolitive o saggi di alcun genere, misurazioni acustiche, né riconfinazioni.

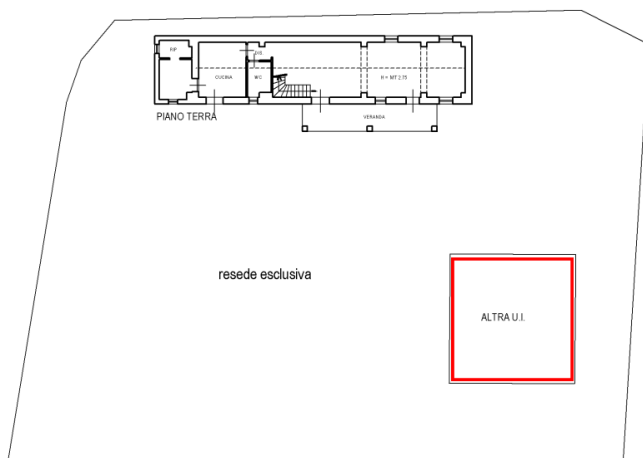
Considerata la natura e la finalità dell'incarico ricevuto, in relazione alla possibilità di sanare le difformità riscontrate, e considerate le limitazioni delle indagini che si è potuto effettuare, il sottoscritto deve riferire circa l'impossibilità di fornire un quadro esaustivo e dettagliato circa i costi relativi alle sanatorie o ripristini necessari ad eliminare le difformità come indicati nelle valutazioni della conformità edilizia. Ciò in considerazione della necessità di effettuare valutazioni di carattere discrezionale di competenza dei vari uffici tecnici; tali determinazioni sono infatti effettuate dagli enti preposti a seguito dell'istruttoria di una pratica edilizia completa di elaborati e relazioni tecniche la cui predisposizione richiede studi, progettazioni e verifiche di specifica competenza che eccedono i poteri dell'incarico ricevuto, inoltre anche il costo professionale delle suddette pratiche non essendo più suffragato da tariffe può subire variazioni. Quanto indicato in merito ai costi necessari alle regolarizzazioni delle difformità rilevate è da intendersi in termini sommari ed orientativi e può subire oscillazioni in eccesso o difetto.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato è stato oggetto di completa ristrutturazione tra il 2005 e 2007 e si presenta in generali buone condizioni di manutenzione anche se durante il sopralluogo sono stati rilevati segni di umidità da risalita al piano terreno con ammaloramento degli intonaci, alcune infiltrazioni provenienti dalle terrazze, l'usura dei pavimenti in legno al piano primo oltre a qualche puntuale deterioramento legato all'utilizzo del bene.

PARTI COMUNI

Si tratta di fabbricato unifamiliare corredato di resede su quattro lati, tuttavia si segnala la presenza all'interno del terreno di un'area risultante dalla demolizione di un vecchio edificio di proprietà di terzi che risulta intercluso e il cui accesso può avvenire soltanto attraverso il terreno oggetto della presente procedura.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che all'interno del terreno circostante il fabbricato è presente un'area di forma pressoché quadrata risultante dalla demolizione di un preesistente fabbricato di proprietà di terzi, ma in fatto utilizzato unitamente alla resede ancorché senza titolo.

Si precisa che tale area risulta completamente circondata dal terreno pertinenziale del fabbricato in oggetto e pertanto interclusa; al momento dell'acquisto non è stata data indicazione espressa di alcuna servitù di passaggio, ma l'unico modo per accedere a tale bene è attraverso la proprietà oggetto del presente pignoramento.

L'accesso al bene in oggetto avviene dalla pubblica via Aurelia attraverso un passo insistente su proprietà di terzi, anche in questo caso nel titolo di provenienza viene data menzione di tale circostanza, ma non vi è riferimento ad alcuna servitù o garanzia di pacifico esercizio ultraventennale.

Si fa inoltre presente che i contatori a servizio del fabbricato sono collocati sulla via Arginello e che pertanto le relative tubazioni passano attraverso la proprietà di terzi senza che vi sia nessun riscontro di diritti e/o servitù sul titolo di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato di remota costruzione caratterizzato da pareti in muratura mista a pietrame, solai in latero cemento e copertura di recente realizzazione con struttura in legno e scempiato in cotto. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e persiane in legno, il pavimento in parte effetto cotto in parte in legno, così come la scala di accesso al piano primo. L'impianto elettrico sottotraccia, riscaldamento con caldaia murale e radiatori in acciaio tubolare. Il fabbricato è corredato di terreno su quattro lati, precisando che all'interno del

lotto è presente una particella di terzi come sopra meglio specificato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è risultato nella disponibilità dell'esecutato che vi abitava con la famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nella **** Omissis **** il bene era pervenuto assieme a più ampia consistenza per acquisto anteriore al ventennio ovvero in forza di compravendita a rogiti del notaio Dalle Luche Dario di Massa del 27/06/2003 rep. 57470/18883 trascritto a Pisa il 15/07/2003 ai nn. 15313/10154.

Si segnala la costituzione di fondo patrimoniale a rogiti del notaio Dalle Luche Dario di Massa del 01/08/2016 rep. 72887/26955 trascritto a Pisa il 05/08/2016 ai nn. 14734/10026 cui risulta a margine annotazione n. 831 del 19/03/2021 derivante da domanda giudiziale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 10/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Pisa il 25/05/2006
Reg. gen. 11835 - Reg. part. 2481
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00
Rogante: not. Dalle Luche Dario
Data: 19/05/2006
N° repertorio: 66182
N° raccolta: 21435
Note: A margine risulta annotazione ad iscrizione n. 982 del 01/03/2007 derivante da erogazione a saldo.

Trascrizioni

- **costituzione fondo patrimoniale**

Trascritto a Pisa il 05/08/2016

Reg. gen. 14734 - Reg. part. 10026

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Fondo Patrimoniale costituito a rogiti del notaio Dalle Luche Dario del 01/08/2016 rep.

72887/26955 trascritto. Si segnalano le seguenti annotazioni a margine della formalità: 1) Annotazione

n. 831 del 19/03/2021 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) 2) Annotazione n.

2628 del 06/11/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)

- **domanda giudiziale**

Trascritto a Pisa il 04/03/2021

Reg. gen. 4280 - Reg. part. 3005

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: derivante da Domanda Giudiziale preses il tribunale di Massa rep. 312 del 27/01/2021

- **pignoramento**

Trascritto a Pisa il 10/10/2024

Reg. gen. 13932 - Reg. part. 19240

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Derivante da Verbale di pignoramento immobili dle 01/08/2024 rep. 3365 emesso da Tribunale di Lucca

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in IL TERRITORIO RURALE – Zone E3 – parti del territorio rurale caratterizzate dal morfotipo colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari (DT_02b art. 23 e DT_02a art 6.3). come risulta dal CDU che si allega.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato in oggetto è stato edificato nella sua originaria consistenza in data anteriore al 01/09/1967 come risulta dalle dichiarazioni rese nell'atto di provenienza e rese nella Dia 2579 del 2005. A conferma il fabbricato in oggetto risulta già rappresentato nelle mappe catastali di impianto, circostanza accertata anche dal comune di Pietrasanta durante l'istruttoria della Dia sopra richiamata e nella richiesta di integrazione documentale. Successivamente il fabbricato è stato appunto oggetto di un intervento di ristrutturazione con rifacimento della copertura, dei solai, degli impianti e creazione del porticato antistante la sala in forza di DIA n. 2579 del

01/07/2005, cui è seguita la comunicazione di ultimazione lavori e attestazione di conformità al progetto in data 18.12.2006 prot. generale 44954.

Infine il fabbricato è stata presentata attestazione di abitabilità registrata con il numero 14/2017.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Quanto agli impianti si rileva come dalle ricerche effettuate presso il comune di Pietrasanta sia stata rintracciata soltanto copia della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, tuttavia si precisa che durante il sopralluogo non è stato possibile verificare il completo funzionamento di tutti gli impianti a servizio del fabbricato né la loro effettiva conformità; in particolare si segnala come il fabbricato non sia allacciato alla fognatura comunale, ma come il progetto di ristrutturazione prevedesse la creazione di fossa biologica per la quale non è stato rintracciata nessuna documentazione e/o dichiarazione al momento dell'ultimazione lavori. L'incidenza dello stato degli impianti è stata considerata e valutata nella determinazione del valore di vendita del fabbricato.

Al momento del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità da quanto previsto nelle tavole di progetto della DIA 2579/2005; in particolare è stata rilevata la presenza sul terreno circostante il fabbricato di una tettoia in legno utilizzata per il ricovero delle vetture, tettoia che in parte ricade anche sulla porzione di terreno di proprietà di terzi, ma posta all'interno del giardino; sempre sul resede sono poi presenti una casetta in legno e una seconda struttura sempre in legno tipo gazebo ancorato ad una pavimentazione e camminamento anch'esso non autorizzato. Sono state inoltre rilevate due pensiline con struttura metallica a sbalzo ancorate alla facciata dell'immobile. Tali strutture non previste nell'ultimo titolo edilizio dovranno essere rimosse.

Quanto al fabbricato durante il sopralluogo sono state rilevate alcune difformità interne ed esterne ragionevolmente realizzate durante i lavori in quanto già correttamente rappresentate nella planimetria catastale presentata al momento dell'ultimazione lavori ed in particolare, oltre ad alcune differenze nelle misure interne dei vani, probabilmente riconducibili anche ad errori grafici data la loro natura e considerato che interessano pareti portanti del fabbricato ancora presenti e che risulterebbero traslate di alcuni centimetri negli elaborati grafici della dia, sono state riscontrate le seguenti principali difformità:

al piano terreno la cucina presenta una larghezza maggiore così come il servizio igienico adiacente conseguenza della parziale demolizione di una tramezzatura interna portante ed allargamento di tali vani verso la sala; nel soggiorno era prevista la tamponatura di una finestra sul retro che non è stata chiusa, mentre è stata tamponata un'altra finestra sempre nel soggiorno; non è stata poi realizzata una parete interna divisoria che prevedeva la realizzazione di uno studio separato dal soggiorno.

La scala di accesso al piano superiore aveva in progetto una forma ad "U" mentre è stata realizzata con forma ad "L" e girata nel senso di salita;

Al piano primo al netto della modifica relativa alla zona di sbarco della scala, l'unità ha mantenuto la distribuzione prevista in progetto.

Come detto sono poi presenti alcune differenze nelle misure interne ed altri piccole variazioni.

Quanto ai prospetti, oltre ad alcune differenze nelle misure delle finestre e porte indicate in progetto, si rileva come parte della facciata sia stata lasciata a mattoni/pietra faccia vista mentre era stato indicato espressamente il rivestimento con intonaco.

Ciò premesso per regolarizzare il bene si renderà necessario procedere alla eliminazione dei manufatti presenti sul resede e alle pensiline e successivamente procedere alla richiesta di accertamento di conformità per le altre modifiche **rilevando tuttavia che alcune difformità riguardano parti strutturali del fabbricato**

e pertanto la sanatoria edilizia sarà subordinata alla verifica strutturale dell'edificio e degli interventi eseguiti; sulla data di esecuzione dei lavori è possibile soltanto rilevare come la planimetria catastale di fine lavori presentata in data 15.12.2006 e depositata in comune unitamente all'attestazione di agibilità rappresenti già l'attuale conformazione. Allo stesso modo si deve rilevare come la Dia sia stata presentata in data 11.07.2005, successivamente il comune ha richiesto integrazioni sospendendo la validità del titolo, integrazioni depositate il 19/08/2005 e pertanto prima della classificazione sismica del comune di Pietrasanta. All'interno della pratica non è stata tuttavia rintracciata copia della comunicazione di inizio lavori e pertanto non è possibile verificare con assoluta certezza che gli stessi siano effettivamente iniziati prima del 24.10.2005.

Allegato all'agibilità si segnala tuttavia il certificato di idoneità statica a firma di strutturista.

Ciò premesso e considerata l'impossibilità di effettuare una puntuale verifica della conformità degli interventi eseguiti da un punto di vista strutturale, richiedendo tale valutazione indagini, saggi nonché calcoli di natura statica di specifica competenza professionale che esulano dal presente incarico, e permanendo l'impossibilità documentale di inquadrare con assoluta certezza l'epoca di realizzazione delle opere di rilevanza strutturale e permanendo conseguentemente una incertezza sulla effettiva conformità statica delle stesse, così come del rischio di dover effettuare degli interventi di adeguamento su tutte le parti strutturali del fabbricato per conformarle alla normativa in materia, si ritiene possibile soltanto indicare in via preventiva e sommaria un maggiore deprezzamento del bene in termini percentuali, stimato nella misura del 10%, che verrà decurtato dal valore di stima per la determinazione del valore di base d'asta.

Oltre a tale problematica di natura statica, rimangono da eliminare le strutture presenti sulla resede e previa verifica di quanto sopra descritto procedere alla regolarizzazione edilizia; premesso che l'importo relativo alle sanzioni previste dalla Legge compete al comune e che il costo professionale delle pratiche suddette non è più suffragato da tariffe e che pertanto può subire variazioni in eccesso o in difetto, così come per i costi relativi alle demolizioni, si valuta in via preventiva e sommaria, in euro 15.000/00 il costo relativo alle regolarizzazioni precisando come sopra detto che non è tuttavia possibile verificare preliminarmente gli eventuali interventi necessari a conformare il bene dal punto di vista statico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si tratta di fabbricato unifamiliare, tuttavia si precisa che all'interno del terreno è presente un'area interclusa derivante dalla demolizione di un precedente fabbricato di proprietà di terzi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di un unico bene pertanto si è proceduto alla formazione di un solo lotto.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Aurelia Sud 107
Fabbricato per civile abitazione sito in comune di Pietrasanta, località Manacciola, via Aurelia Sud civico 107 e precisamente posto internamente rispetto alla strada pubblica; Il fabbricato elevato a due piani fuori terra si compone di ampio soggiorno di ingresso in parte a doppio volume, disimpegno, cucina, servizio igienico, due ripostigli oltre a veranda aperta e resede esclusivo su quattro lati; al piano primo

si compone di disimpegno, tre camere, due servizi igienici oltre a due terrazzi. Si precisa che all'interno del terreno circostante il fabbricato è presente un'area di forma pressoché quadrata risultante dalla demolizione di un preesistente fabbricato di proprietà di terzi, ma in fatto utilizzato unitamente alla resede ancorché senza titolo. Si precisa che tale area risulta completamente circondata dal terreno pertinenziale del fabbricato in oggetto e pertanto interclusa; al momento dell'acquisto non è stata data indicazione espressa di alcuna servitù di passaggio, ma l'unico modo per accedere a tale bene è attraverso la proprietà oggetto del presente pignoramento. L'accesso al bene in oggetto avviene dalla pubblica via Aurelia attraverso un passo insistente su proprietà di terzi, anche in questo caso nel titolo di provenienza viene data menzione di tale circostanza, ma non vi è riferimento ad alcuna servitù o garanzia di pacifico esercizio ultraventennale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 610, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2Valore di stima del bene: € 603.450,00

Nella valutazione si terrà ovviamente conto sia dello stato di manutenzione, e di conseguenza dell'incidenza degli eventuali interventi che dovranno essere eseguiti, sia della necessità di regolarizzare le difformità edilizie riscontrate.

Come già detto trattasi di un fabbricato unifamiliare di remota costruzione, ma oggetto di completa ristrutturazione avvenuta circa vent'anni fa. Il fabbricato è posto internamente alla Via Aurelia, arteria ad alta percorrenza veicolare che collega Viareggio, attraversando Camaione al centro storico di Pietrasanta; la zona a prevalente vocazione agricola e produttiva è sostanzialmente priva di servizi, di urbanizzazione e di parcheggi; tuttavia la tipologia di edificio con la presenza di un ampio terreno pertinenziale in parte destinato a parcheggio sopperisce tale ultima circostanza negativa. L'abitazione di tipo Villino a due piani si pone per caratteristiche, indipendenza e dimensioni all'interno di un target medio alto garantendo appunto caratteristiche di autonomia ed indipendenza che compensano gli aspetti negativi legati alla zona periferica che anzi per la tipologia di immobile rappresenta motivo di appetibilità.

Nella valutazione dei beni sono state consultate come fonti di informazione l'Agenzia delle Entrate sezione territorio di Lucca, l'ufficio del registro di Viareggio, la conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, l'ufficio tecnico di Viareggio oltre che agenzie immobiliari della zona e gli osservatori del mercato immobiliare Omi - Borsino Immobiliare secondo il procedimento di stima diretta comparativo.

Nelle valutazioni effettuate si è poi tenuto conto dei seguenti fattori:

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

Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari di Lucca e dall'analisi degli osservatori sono state rintracciate i seguenti parametri di mercato:

Valori OMI - secondo semestre 2024 - Zona D6

Ville e villini - valore minimo 2600 valore massimo 3900

Valori Borsino Immobiliare - rilevazione 2025 zona interno Marina E Periferia Sud Est Capoluogo

Ville e villini - valore minimo 2207 valore massimo 3478

Osservazioni: gli osservatori immobiliari riportano indicazioni di valori medi relativamente a fabbricati in normali condizioni d'uso e si riferiscono ad un'area vasta e variegata, nel caso specifico fra le varie

frazioni interessate il bene è situato lungo l'Aurelia e quindi ben collegato sia al centro storico che al mare.

Atto notaio Alessandra Bianchi del 10.09.2024 rep. 144.936

avente ad oggetto immobile posto nel Comune di Pietrasanta Via Arginello 53, terratetto sviluppato al piano terreno, primo e soffitta e corredato di resede in catasto al foglio 24 part. 380 sub. 2 della sup. catastale di 190 mq, Compravenduto per euro 535.000 oltre a terreno da adibire a pertinenza di mq 924 compravenduto a 15.000. derivandone un valore unitario di euro 2.650/00

osservazioni: dalla lettura dell'atto il fabbricato risulta edificato nel 1955 e oggetto di lavori nel 1993 e nel 2000 e dichiarato abitabile nel 2014 e pertanto si ipotizzano condizioni di manutenzione abitabili. Si trova a circa 300 metri dal bene in oggetto, sempre internamente alla via Aurelia in una zona simile per caratteristiche ed urbanizzazione.

Nel complesso, pur trattandosi di una villetta bifamiliare, presenta un ampio terreno pertinenziale ed è libera su tre lati, gli interventi di manutenzione sono leggermente più datati rispetto al fabbricato in oggetto e pertanto nel complesso, considerata anche al natura bifamiliare si ritiene possa avere una leggera minore appetibilità rispetto al bene oggetto di stima.

Atto notaio Manuele Stella Lorini del 30.10.2023 rep. 4832

avente ad oggetto immobile posto nel Comune di Pietrasanta Via Santo Spirito 33, terratetto sviluppato al piano terreno e primo e corredato di ampio resede su tre lati, ripostiglio e tettoia in catasto al foglio 32 part. 502 sub. 2 della sup. catastale di 290 mq, Compravenduto per euro 670.000 derivandone un valore unitario di euro 2.310/00

osservazioni: dalla lettura dell'atto il fabbricato risulta edificato anteriormente al 1942 e oggetto di lavori agli inizi degli anni '90 e pertanto si ipotizzano condizioni di manutenzione abitabili, ma inferiori a quelle del bene oggetto di stima. Si trova a circa 500 metri dal bene in oggetto, sempre internamente alla via Aurelia in una zona simile per caratteristiche ed urbanizzazione.

Nel complesso, il comparabile presenta caratteristiche simili, indipendenza e ampio terreno, stato presunto manutentivo inferiore e quindi complessivamente un valore inferiore; inoltre considerato che negli ultimi anni vi è stato un generale aumento dei valori degli immobili, riscontrato per il comune di Pietrasanta un aumento dei prezzi medi degli annunci immobiliari da ottobre 23 ad oggi del 9,6%, considerata la tipologia e dimensione del fabbricato si ritiene di dover applicare una maggiorazione del 8% al valore di compravendita per attualizzarlo, derivandone quindi un valore unitario di 2.500/00 euro.

Ciò premesso e tenuto conto della finalità della presente stima, dello generale buono stato di manutenzione, dell'indipendenza e dell'apio terreno pertinenziale, analizzati i valori medi degli osservatori, degli annunci e compravendite immobiliari della zona, nonché effettuate le opportune valutazioni, si ritiene di poter attribuire all'immobile in oggetto, il più probabile valore al metro quadro di euro 3.000/00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pietrasanta (LU) - Via Aurelia Sud 107	201,15 mq	3.100,00 €/mq	€ 623.565,00	100,00%	€ 623.565,00
				Valore di stima:	€ 623.565,00

Valore di stima: € 623.565,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
regolarizzazione edilizia	15000,00	€
Deprezzamento per impossibilità di verifica sulla conformità strutturale	10	%

Valore finale di stima: € 546.000,00

PROPOSTA PREZZO BASE D'ASTA

In ragione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, come la mancata e immediata disponibilità, eventuali differenze nelle modalità fiscali di acquisto, nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato, sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; il sottoscritto, come richiesto nel quesito, per l'individuazione del Prezzo Base D'Asta ritiene di poter proporre una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 20% .

Prezzo Base D'Asta $546.000/00 - 20\% = 437.000/00$ (QUATTROCENTOTRETASETTEMILA/00)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

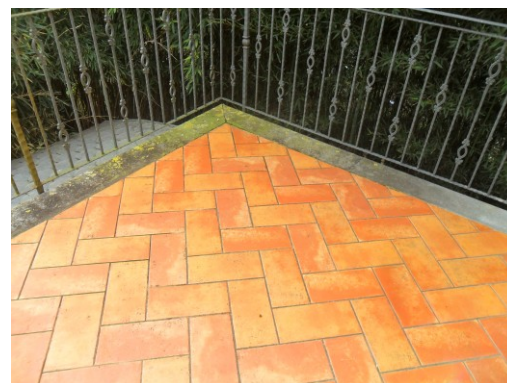
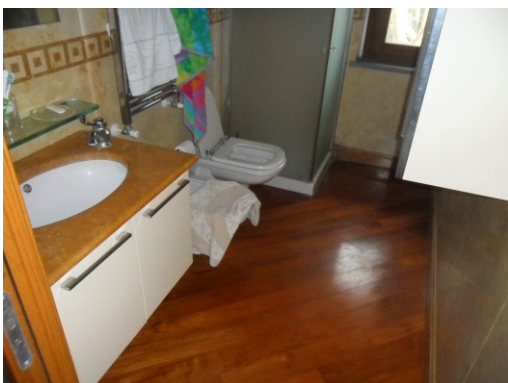
Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Viareggio, li 22/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bonuccelli Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - CDU
- ✓ N° 3 Altri allegati - VISURA, MAPPA, PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTO PROVENIENZA
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - COMPARABILI
- ✓ Altri allegati - AGGIORNAMENTO NOTE
- ✓ Altri allegati - ESTRATTO DI MATRIMONIO
- ✓ Altri allegati - ESTRATTO ABITABILITÀ E PERMESSI EDILIZI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Aurelia Sud 107
Fabbricato per civile abitazione sito in comune di Pietrasanta, località Manacciola, via Aurelia Sud civico 107 e precisamente posto internamente rispetto alla strada pubblica; Il fabbricato elevato a due piani fuori terra si compone di ampio soggiorno di ingresso in parte a doppio volume, disimpegno, cucina, servizio igienico, due ripostigli oltre a veranda aperta e resede esclusivo su quattro lati; al piano primo si compone di disimpegno, tre camere, due servizi igienici oltre a due terrazzi. Si precisa che all'interno del terreno circostante il fabbricato è presente un'area di forma pressoché quadrata risultante dalla demolizione di un preesistente fabbricato di proprietà di terzi, ma in fatto utilizzato unitamente alla resede ancorché senza titolo. Si precisa che tale area risulta completamente circondata dal terreno pertinenziale del fabbricato in oggetto e pertanto interclusa; al momento dell'acquisto non è stata data indicazione espressa di alcuna servitù di passaggio, ma l'unico modo per accedere a tale bene è attraverso la proprietà oggetto del presente pignoramento. L'accesso al bene in oggetto avviene dalla pubblica via Aurelia attraverso un passo insistente su proprietà di terzi, anche in questo caso nel titolo di provenienza viene data menzione di tale circostanza, ma non vi è riferimento ad alcuna servitù o garanzia di pacifico esercizio ultraventennale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 610, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2 Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in IL TERRITORIO RURALE – Zone E3 – parti del territorio rurale caratterizzate dal morfotipo culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari (DT_02b art. 23 e DT_02a art 6.3). come risulta dal CDU che si allega.

Prezzo base d'asta: € 437.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 437.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Pietrasanta (LU) - Via Aurelia Sud 107		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 610, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	201,15 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato è stato oggetto di completa ristrutturazione tra il 2005 e 2007 e si presenta in generali buone condizioni di manutenzione anche se durante il sopralluogo sono stati rilevati segni di umidità da risalita al piano terreno con ammaloramento degli intonaci, alcune infiltrazioni provenienti dalle terrazze, l'usura dei pavimenti in legno al piano primo oltre a qualche puntuale deterioramento legato all'utilizzo del bene.		
Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione sito in comune di Pietrasanta, località Manacciola, via Aurelia Sud civico 107 e precisamente posto internamente rispetto alla strada pubblica; Il fabbricato elevato a due piani fuori terra si compone di ampio soggiorno di ingresso in parte a doppio volume, disimpegno, cucina, servizio igienico, due ripostigli oltre a veranda aperta e resede esclusivo su quattro lati; al piano primo si compone di disimpegno, tre camere, due servizi igienici oltre a due terrazzi. Si precisa che all'interno del terreno circostante il fabbricato è presente un'area di forma pressoché quadrata risultante dalla demolizione di un preesistente fabbricato di proprietà di terzi, ma in fatto utilizzato unitamente alla resede ancorché senza titolo. Si precisa che tale area risulta completamente circondata dal terreno pertinenziale del fabbricato in oggetto e pertanto interclusa; al momento dell'acquisto non è stata data indicazione espressa di alcuna servitù di passaggio, ma l'unico modo per accedere a tale bene è attraverso la proprietà oggetto del presente pignoramento. L'accesso al bene in oggetto avviene dalla pubblica via Aurelia attraverso un passo insistente su proprietà di terzi, anche in questo caso nel titolo di provenienza viene data menzione di tale circostanza, ma non vi è riferimento ad alcuna servitù o garanzia di pacifico esercizio ultraventennale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è risultato nella disponibilità dell'esecutato che vi abitava con la famiglia.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Pisa il 25/05/2006
Reg. gen. 11835 - Reg. part. 2481
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00
Rogante: not. Dalle Luche Dario
Data: 19/05/2006
N° repertorio: 66182
N° raccolta: 21435
Note: A margine risulta annotazione ad iscrizione n. 982 del 01/03/2007 derivante da erogazione a saldo.
- **pignoramento**
Trascritto a Pisa il 10/10/2024
Reg. gen. 13932 - Reg. part. 19240
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Derivante da Verbale di pignoramento immobili dle 01/08/2024 rep. 3365 emesso da Tribunale di Lucca