

Dott. Ing. PAOLO DE SANTI

Viale San. Concordio 1066 - 55100 Lucca -

Tel. Fax. 0583 584847 - e.mail : studiodesanti@tiscali.it

a quel momento di voler intraprendere, per sistemare le irregolarità edilizie che si erano riscontrate e come di seguito vengono dettagliatamente descritte nella presente relazione.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi di un compendio immobiliare, ubicato nel Comune di Pietrasanta in località Pomaranci, posto in area pedecollinare, ad una distanza di circa 1 km in linea d'aria dal centro storico di Pietrasanta, avente accesso dalla Via Lago d'Orta, per tramite di strada sterrata privata; risulta sinteticamente così composto:

- **FABBRICATO PRINCIPALE** costituito da un edificio con destinazione d'uso di civile abitazione, in muratura elevato a n°3 piani fuori terra, collegati per tramite di vano scala interna, così composto: al **piano terra**, parzialmente interrato su tre lati, n°2 vani ad uso soggiorno, corredati da ampia terrazza sul lato Ovest, oltre a n°1 vano ad uso di servizio igienico con antibagno; al **piano primo** locale cucina, locale pranzo, corredato sul lato Est da ampia tettoia, al **piano mezzanino**, sul vano scale, piccolo servizio igienico, al **piano secondo**, n°2 camere di cui una singola e una matrimoniale, oltre a servizio igienico, infine al **piano seminterrato**, sotto l'ampia terrazza posta a corredo del piano terra sul lato ovest, ampio locale ad uso **GARAGE** e rimessa.
- **FABBRICATO SECONDARIO** costituito da un più piccolo edificio poco discosto da quello principale, con destinazione ad uso di locale di sgombero, in muratura, elevato a n°2 piani fuori terra, collegati internamente per tramite di scaletta a chiocciola: a piano terra unico vano, corredato da piccolo vano ad uso di servizio igienico, a piano primo unico vano, avente accesso anche dall'esterno dal piano rialzato a monte, mediante passaggio a ponte dall'area esterna. Al momento del sopralluogo, dall'arredamento riscontrato, risulta un utilizzo di questo fabbricato



ad abitazione, con camera da letto matrimoniale a piano terra e soggiorno/pranzo con angolo cottura a piano primo.

- **TERRENI** tutto l'intorno che circonda questi fabbricati è caratterizzato da terreni di proprietà, per lo più a balze, coltivati per la maggior parte ad ulivo e solo in parte a bosco od incolti, per una estensione complessiva di circa **11.600 mq.** A detti terreni vi si accede, oltre che dalla strada sterrata privata, da Via Lago d'Orta, anche da altro cancello carrabile, posto lungo il confine Sud sulla viabilità pubblica *Via Lago di Bolsena* che costeggia la proprietà lungo questo confine. L'area esterna, nella sua porzione alta a distanza dal fabbricato, è attraversata da linea elettrica di media tensione con la presenza di un traliccio e relativo basamento a terra.

2) CARATTERISTICHE DELL'AREA

Ubicazione e accessibilità: il compendio immobiliare trovasi in area pedecollinare immersa nel verde, con terreno a balze, coltivato per lo più ad ulivo, in ottima posizione, essendo a poca distanza dal centro storico di Pietrasanta (distante in linea d'aria circa 1 Km) e facilmente raggiungibile dalla strada pubblica, denominata Via Lago d'Orta in loc Pontaranci, per tramite di una strada carrabile privata sterrata, di lunghezza di poco meno di 400 metri.

Urbanizzazione: l'area risulta servita da ACQUEDOTTO comunale, dalla rete del GAS metano, dalla linea elettrica ENEL nonché dalla linea telefonica/dati; non è invece presente la fognatura comunale per i reflui civili.

Tipologia aree limitrofe: il compendio è inserito in un contesto più generale di territorio rurale, caratterizzato da terrazzamenti coltivati ad ulivo, mentre la parte sottostante, in area pianeggiante, risulta edificata con destinazione residenziale; sono assenti aree limitrofe industriali od aree con possibilità di fonti di inquinamento o di rumore.



Destinazione urbanistica e possibilità edificatorie.

Il compendio immobiliare di cui trattasi si trova, nel P.O. vigente del Comune di Pietrasanta in ambito del *Territorio rurale*- disciplina generale *art. 23 DT02b* - disciplina specifica *DT02a*, in area *EI - Parti del territorio rurale caratterizzato in prevalenza dal morfotipo dell'olivicoltura*, immobile classificato al n° **2578**, cui corrisponde *l'art. 18.4 del P.O. Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-tipologico - classe di valore 4*; dall'esame della sopra richiamata disciplina urbanistica risulta in estrema sintesi che sull'immobile di cui trattasi sono sostanzialmente ammessi solo interventi di " *Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Architettonico Totale, Restauro Architettonico Parziale e Ristrutturazione Edilizia Conservativa* " con la possibilità della realizzazione di un incremento volumetrico in base al fatto che " *..... E' ammessa anche una Addizione Volumetrica una tantum nei limiti del 30% della SE esistente.....* ", così come sono consentiti interventi per " *realizzare o integrare le pertinenze, così come definite all'art. 17.10* (autorimesse private, tettoie, piscine attrezzature sportive etc.). Risulta in sintesi una potenzialità edificatoria limitata e possibilità di interventi che si limitano ad interventi di conservazione e modifica delle volumetrie esistenti.



Dott. Ing. PAOLO DE SANTI

Viale San. Concordio 1066 - 55100 Lucca -

Tel. Fax. 0583 584847 - e.mail : studiodesanti@tiscali.it



3) CONSISTENZA Superfici NETTE

u.i.	u.m.	SUPERFICIE mq	coeff.	superficie ragguagliata	
1 FABBRICATO PRINCIPALE					
PIANO TERRA					
soggiorno	mq	18	1,0	18	
soggiorno	mq	14	1,0	14	
servizio ig.	mq	8	1,0	8	
terrazza esterna	mq	75	0,4	30	
sommano	mq			70	
PIANO PRIMO					
pranzo	mq	18	1,0	18	
cucina	mq	19	1,0	19	
ripostiglio	mq	2	1,0	2	
vano scale	mq	8	1,0	8	
portico coperto esterno	mq	13	0,5	7	
sommano	mq			54	
PIANO SECONDO E MEZZANINO					
servizio ig. mezzanino	mq	2	0,5	1	
bagno	mq	5	1,0	5	
camera	mq	8	1,0	8	
camera con rip	mq	16	1,0	16	
sommano	mq			30	
FABBRICATO SECONDARIO					
PIANO TERRA					
loc sgombero /camera	mq	11	1,0	11	
serv ig.	mq	3	1,0	3	
PIANO PRIMO					
loc sgombero pranzo- cucina	mq	15	1,0	15	
sommano	mq			29	
2 GARAGE					
aree per servizi/magazzino	mq	61	0,6	37	
sommano	mq			37	
TOTALE				mq	219
3 TERRENI					
oliveto	mq	8.244			
altro	mq	3.360			
TOTALE				mq	11.604

4) CARATTERISTICHE INTRINSECHE-STATO DI CONSERVAZIONE

Finiture: entrambi gli immobili, facenti parte del compendio edilizio, risultano in ottime condizioni di conservazione, con intonaci e tinteggiature sia interne che esterne pressoché integri e ben mantenuti, infissi per porte e finestre in legno laccato con vetro camera, dotate di protezione/oscuramento con persiane sempre in legno laccato, pavimentazioni interne per lo più in cotto antico o di recupero. La copertura in coppi ed embrici appare in ottime condizioni, le gronde e i canali di scolo delle acque meteoriche in rame.

Dotazioni impiantistiche: l'immobile è dotato di impianto elettrico certificato a norma anno 2005, di impianto di riscaldamento con caldaia a gas alimentato dalla rete del gas che serve sia l'unità principale che la secondaria, di cui non si è rintracciato il certificato di conformità. L'immobile risulta allacciato alla rete idrica comunale, mentre, per quanto riguarda gli scarichi delle acque reflue da bagni e cucina, risulta collegato ad un impianto fognante autonomo a servizio del compendio immobiliare, come risulta anche dalla dichiarazione di conformità alle prescrizioni del regolamento edilizio comunale dell'anno 2005 rilasciata da tecnico professionista.

Esposizione prospicienza luminosita'

I fabbricati, sia quello principale che il secondario, hanno ottime caratteristiche di ESPOSIZIONE, essendo liberi su tutti i lati, con il fronte a valle esposto a Sud e ad Ovest; ottima la PROSPICIENZA, essendo in area collinare in posizione rialzata rispetto alla sottostante piana di Pietrasanta; ottima la LUMINOSITA' avendo numerose aperture vetrate per porte e finestre su tutti i lati.

Accessibilita' entrambi i fabbricati sono liberi su tutti i lati e hanno facile accesso carrabile dalla strada privata sterrata che arriva fin sotto il fabbricato principale; considerata la posizione di entrambi i fabbricati, in appoggio al versante della



collina dove sono ubicati, con la presenza di dislivelli e scale, sia interne che esterne necessari per il superamento dei piani interni, non presentano buone caratteristiche per il superamento di questi dislivelli da parte di portatore di handicap.

Flessibilita' di utilizzo: Il compendio immobiliare ha destinazione residenziale, che è quella più consona alle sue caratteristiche; tuttavia, considerata la posizione nella immediata periferia del centro storico di Pietrasanta e la facilità di accessibilità, si può immaginare anche una sua plausibile destinazione a servizi (es. studi professionali).

Caratteristiche energetiche: non risulta sia stato redatto l'attestato di prestazione energetica per cui non se ne conosce la Classe Energetica; di fatto il fabbricato, per le sue caratteristiche costruttive e finiture, si ritiene sia, con ogni probabilità, in classe energetica superiore alla minima G.

Aree a verde e a parcheggio: il compendio immobiliare è circondata da un'ampia area a verde di proprietà esclusiva che comprende un ampio spazio sterrato nell'immediato intorno del fabbricato principale adibito a parcheggio auto per l'unità abitativa; oltre a ciò il compendio ha in dotazione, nel piano seminterrato, un ampio garage.

5) STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO L'immobile risulta attualmente in uso e possesso alla moglie e al figlio del Sig. che vi risiedono.

6) REFERENZE CATASTALI. Il compendio immobiliare di cui trattasi è così distinto al C.E.U. del Comune di Pietrasanta:

- **IL FABBRICATO PRINCIPALE** assieme all'annesso **FABBRICATO SECONDARIO**, nel **fg 7 mapp. 2003 sub 1**, Cat. A/7, classe 2, cons. 9 vani, rendita 1.533,88 euro



Dott. Ing. PAOLO DE SANTI

Viale San. Concordio 1066 - 55100 Lucca -

Tel. Fax: 0583 584847 - e.mail : studiodesanti@tiscali.it

- **IL GARAGE** a piano terra del fabbricato principale **fg. 7 mapp. 2003 sub 2**
Cat. C/6, classe 2, cons. 73 mq, rendita 191,61 euro
- **I TERRENI** nell'intorno dei suddetti fabbricati **fg.7 mapp.124** vigneto r.d. 14,01€, **mapp.125** prato r.d. 0,51€, **mapp.126** bosco alto r.d. 0,79€, **mapp.1261** incolto r.d. 0,02€, **mapp.2135** uliveto r.d. 0,39€, **mapp.2372** uliveto r.d. 5,77€, **mapp.2373** uliveto r.d. 0,54€, **mapp.2374** uliveto r.d. 0,15€, **mapp.2378** uliveto r.d. 14,67€, **mapp.2379** uliveto r.d. 1,43€, **mapp.2380** uliveto r.d. 0,45€.

Tutti i beni sopracitati, risultano attualmente ancora intestati al de cuius

per volture non ancora eseguite relative alle disposizioni testamentare di cui alla Trascrizione n° 2.284 del 26/02/2020 e alla Trascrizione n° 3.739 del 14/04/2020, di seguito riportate; si allega visura catastale ed estratto di mappa catastale (ALL. 1)

7) PROVENIENZA DEI BENI

Il compendio immobiliare di cui trattasi è pervenuto al Sig. _____ rispettivamente:

- i terreni nel fg. 7 di cui ai mappali 124, 125, 126, 1261
- i terreni nel fg. 7 di cui ai mappali 2372, 2373, 2374, ex mappale 123
- i terreni nel fg. 7 di cui ai mappali 2378, 2379, 2380 ex mappale 2248 e 2001
- i fabbricati nel fg. 7 di cui ai mappali 2003 sub 1 e sub 2, ex mappale 2003

per atto notaio Marzio Villari in Seravezza fr. Querceta Pietrasanta LU del 23/11/2000 rep. n°33.402 racc. 4.278 reg. a Viareggio il 30/11/2000 n° 3358 serie 1V, trascritto a Pisa il 29/11/2000 al n° 11655 r.p.

- il terreno nel fg. 7 di cui al mapp. 2135

per atto notaio Marzio Villari in Seravezza fr. Querceta Pietrasanta LU del 12/12/2003 rep. N°38.958 racc. 6.203 reg. a Pietrasanta il 15/12/2003 n° 1173, trascritto a Pisa il 16/12/2003 al NP 16751



Dott. Ing. PAOLO DE SANTI

Viale San. Concordio 1066 - 55100 Lucca -

Tel. Fax. 0583 584847 - e.mail : studiodesanti@tiscali.it





8) SITUAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA

Da quanto risulta dall'atto di compravendita notaio Marzio Villari nonché dalla indagine effettuata sui titoli edilizi rilasciati dal Comune di Pietrasanta, il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi rilasciati/assentiti presso il Comune di Pietrasanta:

- **Concessione Edilizia n°39 del 02.02.2000** per *“Ristrutturazione edilizia a fabbricato a uso abitazione monofamiliare con ampliamento per costruzione garage seminterrato e ristrutturazione edilizia piccolo fabbricato distaccato annesso al principale”* intestata ad _____ successivamente volturata a nome di _____ a seguito dell' atto di compravendita Notaio Marzio Villari del 23/11/2000;
- **Concessione edilizia in Variante n° 163 del 31/10/2001** per *“Realizzazione Scamafosso”*
- **Concessione edilizia in Variante n° 105 del 18/04/2002** per *“Rifacimento tetto in legno con aumento della volumetria a seguito della realizzazione di un cordolo tecnico in c.a. di H= 30 cm per la larghezza del muro. Alcune modifiche interne e dei prospetti”*
- **Denuncia di inizio attività DIA prot. 37755 del 12/12/2003** per *“Completamento lavori con modifiche alle C.E. n°39 del 2.2.2000 C.E. n° 163 del 31/10/2001, C.E. N° 105 del 18/04/2002 scadute”* per realizzare piccole modifiche interne, modifica dimensionale di alcune finestre, modifica scale esterne, modifica parapetto terrazza esterna, ristrutturazione annesso



Dott. Ing. PAOLO DE SANTI

Viale San. Concordio 1066 - 55100 Lucca -

Tel. Fax. 0583 584847 - e.mail : studiodesanti@tiscali.it

- **Denuncia di inizio attività DIA prot. 42437 del 17/12/2004** per "*Variante alla DIA n2417/0. (ampliamento garage)*" per realizzare "*ampliamento garage, rifacimento solaio piano primo del loc. sgombero*"

Risulta inoltre, da un accesso agli atti effettuato presso il Servizio Sismico della Regione Toscana Uffici del Genio civile di Lucca, la presentazione al Genio Civile di:

- **Pratica di deposito prat.552 del 07/03/2001 prot. 3198** per la realizzazione di un volume seminterrato costituente il garage con soprastante solaio in laterizio di copertura a terrazza e di un muro in c.a. di sostegno di una scala di tipo a chiocciola esterna al garage e di contenimento del terreno a monte a firma del progettista e del progettista strutturale

- **Certificato di collaudo prat. 552 del 28/01/2003 prot.512** a firma del collaudatore

Sul compendio immobiliare risulta infine il CERTIFICATO DI ABITABILITA' rilasciato a fine Lavori dal professionista incaricato dalla proprietà

datato 31 gennaio 2005

9) GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA/STRUTTURALE – GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI

L'analisi delle pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Pietrasanta sopracitate, con particolare riferimento alle ultime pratiche edilizie che hanno determinato lo stato assentito delle volumetrie del compendio (DIA 2836/2004 e DIA 2417/2003) e dato luogo al certificato di Abitabilità datato 31/01/2005, unitamente ai rilievi dello stato di fatto, effettuati dallo scrivente durante i sopralluoghi, hanno evidenziato le seguenti difformità:

FABBRICATO PRINCIPALE

PIANO SEMINTERRATO GARAGE



1. Presenza di n°2 vani porta di accesso al locale retro e non di n°3 vani come rappresentato graficamente nell'ultimo elaborato grafico DIA 2836/2004;
2. Altezza interna (h=2.52m) maggiore di quella assentita (h=2.40m);
3. Mancata rappresentazione delle n°3 finestre presenti sul lato Sud-Ovest;
4. Mancata rappresentazione nel locale retro del passaggio con vano scale di accesso al piano terra;
5. Piccole difformità nelle dimensioni in pianta dei locali

PIANO TERRA

6. Presenza di un divisorio con porta di collegamento del locale indicato come "soggiorno" non indicato nell'ultimo elaborato grafico DIA 2836/2004;
7. Realizzazione di un servizio igienico nella porzione retro e nel sottoscala;
8. Realizzazione di vano porta di accesso alla scala (ancora a grezzo) di accesso al piano interrato
9. Piccole difformità nelle dimensioni in pianta dei locali

PIANO PRIMO

10. L'altezza del vano risulta essere 2.60m sotto la mezzana e non 2.65m
11. Piccole difformità nelle dimensioni in pianta dei locali

PIANO SECONDO

12. Piccole difformità nelle dimensioni in pianta dei locali

FABBRICATO SECONDARIO

PIANO TERRA

13. Piccole difformità nelle dimensioni in pianta dei locali

PIANO PRIMO

14. Piccole difformità nelle dimensioni in pianta dei locali



Dott. Ing. PAOLO DE SANTI

Viale San. Concordio 1066 - 55100 Lucca -

Tel. Fax. 0583 584847 - e.mail : studiodesanti@tiscali.it

Risulta inoltre la realizzazione di angolo cottura in muratura realizzato al piano primo che assieme all'arredamento interno, ne individua un utilizzo a civile abitazione e non come locale di sgombero.

Conformità Edilizia dei fabbricati

Sotto il profilo edilizio si riscontrano quindi una serie di difformità che **non consentono di affermarne attualmente la piena conformità edilizia ai titoli edilizi rilasciati**; ciò non ne pregiudica la vendita ma la condiziona all'esito del rilascio di una sanatoria.

Si ritiene che le difformità riscontrate potranno essere sanate presso il Comune di Pietrasanta con procedura di Sanatoria edilizia, con oneri valutabili tra spese tecniche, eventuali lavori di messa a norma ed oneri comunali per sanzioni etc. nell'ordine di 20.000 euro.

L'analisi della pratica di deposito al Genio Civile (prat.552 del 07/03/2001 prot. 3198) riguardante esclusivamente il locale seminterrato destinato a GARAGE ha evidenziato le seguenti difformità:

- a) Nell'elaborato grafico di progetto depositato TAV. UNICA a firma del progettista strutturale non sono rappresentate le aperture esistenti su un muro perimetrale esterno in c.a. della cantina per le n°3 finestre presenti sul lato valle e per i n° 2 vani di passaggio sul muro in c.a. interno dal garage al vano retro, queste ultime realizzate successivamente con la DIA 2836 del 2004 non oggetto di variante di deposito al genio civile
- b) Niente risulta poi di elaborato grafico strutturale per quanto concerne il vano retro rispetto al garage e il vano scale esistente di accesso dall'interrato al pianoterra

Conformità strutturale



Anche sotto il profilo strutturale si riscontrano una serie di difformità che **non consentono di affermarne attualmente la conformità strutturale a quanto depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Lucca territorialmente competente.** Anche in questo caso, ciò non ne pregiudica la vendita, ma la condiziona all'esito del rilascio di una Sanatoria Strutturale.

Si ritiene che le difformità riscontrate potranno essere sanate con procedura di sanatoria strutturale con oneri valutabili tra spese tecniche, eventuali lavori di messa a norma ed oneri per sanzioni etc. nell'ordine di 10.000 euro.

10) GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE

Si sono riscontrate le seguenti difformità:

FABBRICATO PRINCIPALE

- Piano Terra: manca la rappresentazione del servizio igienico presente al posto dell'indicato scannafosso e del sottoscala sul retro e la rappresentazione della porta di accesso allo scannafosso; altezza interna non corretta
- Piano Primo: altezze interne non corrette
- Piano Secondo: altezze interne non corrette

FABBRICATO SECONDARIO:

- Piano Terra: conforme;
- Piano Primo: altezze interne non corrette;

PIANO SEMINTERRATO

- Garage: mancata rappresentazione delle finestre presenti sul lato SUD; errata rappresentazione di 3 porte di accesso al vano "Ripostiglio" retro di cui solo 2 sono presenti nello stato attuale, peraltro tamponate; manca la rappresentazione della scala di raccordo con il piano terra, nello scannafosso retro; altezza interna non corretta (H=2,40m H_{effettiva}=2,52m)



Dott. Ing. PAOLO DE SANTI

Viale San. Concordio 1066 - 55100 Lucca -

Tel. Fax. 0583 584847 - e.mail : studiodesanti@tiscali.it

Si riscontrano quindi una serie di difformità che **non consentono di affermarne attualmente la conformità con i dati catastali e le planimetrie depositate presso il Catasto** ; ciò non ne pregiudica la vendita ma la condiziona all'esito della presentazione di una variazione nei registri del Catasto.

Si ritiene che le difformità riscontrate possono essere regolarizzate mediante presentazione, all'Ufficio Tecnico Erariale, di variazione catastale con nuove planimetrie dei locali. Costi di regolarizzazione stimati in circa Euro 1.500,00

11) SITUAZIONE GIURIDICO/ECONOMICA DEL BENE

Presenza di Servitù patti oneri diritti

Dall'atto di provenienza dei beni, Atto Notaio Marzio Villari del 23/11/2000, risulta la costituzione di servitù a favore dei beni catastalmente identificati come sopra come di seguito descritto:

“Servitù di passaggio e transito a piedi e con veicoli, nonché di interrimento tubazioni e canalizzazioni per l'allaccio alle utenze di servizio al fabbricato, su una striscia di terreno della costante larghezza di circa metri lineari 4,00 (quattro) (insistente sui mappali 174, 176 e 1977) che si diparte dalla Via Lago D'Orta, fino a raggiungere il fondo dominante (mappali 123, 124, 125, 126, 1261, 2001 e 2003),, secondo l'attuale tracciato esistente in loco. La manutenzione ordinaria e straordinaria di detta strada graverà sui proprietari dei fondi che ne usufruiscono pro quota, in proporzione al tratto di percorrenze da essi utilizzato. In merito le parti garantiscono reciprocamente che in futuro non si opporranno ad eventuali aggravamenti di servitù sullo stradello sopra citato, in conseguenza di possibili future vendite, anche frazionate, della loro proprietà in loco attualmente servite dallo stradello stesso. Le parti si impegnano altresì, ad installare all'inizio dello stradello, un cancello in sostituzione di quello attuale le cui spese di installazione e manutenzione saranno a carico delle parti con i fissati criteri di manutenzione dello stradello. Agli immobili oggetto del presente



si può accedere anche dal prolungamento di via Lago di Bolsena che in parte vi costeggia sul lato valle ed in parte li attraversa dividendoli in due.” Il tutto come meglio indicato nella nota di trascrizione del 29/11/2000 n° 11.656 di registro particolare.

Ispezione Ipotecaria

Lo scrivente, relativamente agli immobili sopra indicati, dichiara che a tutto il giorno 12/02/2025 al conto del signor _____ risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) **Trascrizione n° 16.892 del 18/12/2008** a seguito di atto pubblico amministrativo ai rogiti del Comune di Pietrasanta del 11/12/2008 repertorio n° 16/2008, di costituzione di servitù coattiva per un canale interrato a favore del Comune di Pietrasanta, gravante le “particelle in questione (mappali 2374 e 2380 del foglio 7) e da due fasce di rispetto su ambo le parti di larghezza costante di ml. 2,50”.

2) **Iscrizione n° 2.133 del 12/07/2017** di ipoteca volontaria di €. 300.000,00 a garanzia del capitale di €. 150.000,00 a favore dell:

(atto ai rogiti del notaio Marzio Villari di Seravezza (LU) in data 11/07/2017 repertorio n° 59.815) contro il Sig. _____ in qualità di debitore ipotecario, e contro i signori _____ e _____

_____ in qualità di debitori non datori. Gravante l’abitazione e il garage individuati dalla particella 2003 subalterni 1 e 2 del foglio 7.

3) **Iscrizione n° 3.001 del 18/09/2018** di ipoteca volontaria di €. 600.000,00 a garanzia del capitale di €. 300.000,00 a favore della _____

(atto ai rogiti del notaio Marzio Villari di Seravezza (LU) in data 17/09/2018 repertorio n° 60.967) contro il Sig. _____ in qualità di terzo datore di ipoteca, e contro le società _____ in qualità di debitore non datore.

Gravante l’abitazione, il garage e parte dei terreni, individuati dalla particella 2003 subalterni 1 e 2 e dalle particelle 2135 e 2378 del foglio 7. Con successivo _____



Annotamento n° 721 del 15/03/2023 a seguito di atto Notaio Riccardo Cambi di Bagno a Ripoli (FI) del 8/03/2023 repertorio n° 29.937 detto mutuo è stato trasferito alla società

4) **Trascrizione n° 2.284 del 26/02/2020** di atto per causa di morte - acquisto di legato, ai rogiti del Notaio Marzio Villari di Seravezza (LU) del 21/02/2020 repertorio n° 62.653, a seguito di disposizione testamentaria il Diritto di Usufrutto Vitalizio sopra l'abitazione, il garage e parte dei terreni (particella 2003 subalterni 1 e 2 e dalle particelle 2135 e 2378 del foglio 7) è stato ceduto a favore della signora

5) **Trascrizione n° 3.739 del 14/04/2020** di atto per causa di morte - accettazione di eredità con beneficio di inventario, ai rogiti del Notaio Marzio Villari di Seravezza (LU) del 10/04/2020 repertorio n° 62.711, a seguito di disposizione testamentaria, il Diritto di Nuda Proprietà sopra l'abitazione, il garage e parte dei terreni (particella 2003 subalterni 1 e 2 e dalle particelle 2135 e 2378 del foglio 7), e il diritto di Piena Proprietà sopra altra parte dei terreni, (particelle 126, 1261, 2379 e 2380 del foglio 7), è stato ceduto a favore del signor

Con successivo Annotamento n°2901 del 09/11/2020 a seguito di atto Notaio Marzio Villari di Seravezza (LU) del 27/10/2020 rep. n° 63.250 il signor rilascia i propri diritti su detti beni ai creditori.

12) INDAGINI DI MERCATO

Dalla indagine di mercato svolta per individuare eventuali atti di compravendita di beni simili stipulati in tempi recenti, non è stato possibile determinare alcuno atto effettivamente comparabile, in zona, per questa tipologia di immobile. Peraltro la ricerca di beni simili, attualmente in vendita nell'area più in generale di cui trattasi, ha portato alla determinazione dei seguenti profili

COMPARABILE 1

Dott. Ing. PAOLO DE SANTI

Viale San. Concordio 1066 - 55100 Lucca -

Tel. Fax. 0583 584847 - e.mail : studiodesanti@tiscali.it

panoramica sulle colline Versiliesi fino alle Alpi Apuane, immersa in un'oasi di verde ben piantumato e mantenuto in perfetto ordine dagli attuali proprietari di circa 19.000 mq. La villa di circa 600 mq dispone di una grande piscina e di un solarium dove è stato realizzato una grande tettoia in legno dove trascorrere ore di relax in compagnia di Amici e Familiari. La superficie della villa attualmente ospita due nuclei familiari che vivono con propria indipendenza due porzioni distinte del fabbricato .La porzione più grande risulta disposta su due livelli fuori terra e precisamente al piano terra rialzato e primo, al piano terra si accede da un ampio porticato e all'interno si compone di piccolo salottino che funge da zona accoglienza per gli ospiti, attraverso una bella porta a vetri si entra nella zona giorno dove fa sfoggio della sua bellezza un camino con antistante zona divani, zona pranzo e cucina a vista, bagno di servizio al piano. A piano primo si trova un soggiorno/studio, tre camere, bagno con doccia e locale pluriuso. La porzione più piccola della villa si estende al piano seminterrato è comoda per l'affaccio diretto alla zona esterna dove si trovano la piscina, il forno a legna e il barbecue in questo piano trovano spazio un soggiorno, una spaziosa taverna e un bagno; il piano terra rialzato è composto da soggiorno/sala da pranzo, cucina, due camere e un bagno. La proprietà è in condizioni manutentive ottime perchè è stata curata e ben mantenuta negli anni dai proprietari.

Prezzo di vendita 2.400.000 corrispondente a circa 4.000,00 €/mq

13) STIMA DEL BENE (CRITERI DI STIMA, VALUTAZIONE)

Criterio di stima

Premesso che

- il criterio di stima adottato in via primaria è stato quello PER COMPARAZIONE, ossia quello del più probabile valore che l'immobile realizzerebbe in una trattativa di libero mercato, opportunamente ridotto in osservanza al principio prudenziale da seguire nelle valutazioni patrimoniali, con riferimento a transazioni comparabili per tipologia, localizzazione, destinazione d'uso e dimensioni;



i principi tecnici adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva formulazione del giudizio di stima;

- nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato del bene, la sua ubicazione, hanno consentito di individuare, con un ordine di grandezza ragionevole, il suo più attendibile valore di mercato, tenuto conto della attuale situazione del mercato immobiliare e dell'economia più in generale

Valutazione e stima dell'immobile.

Lo scrivente

- individuati nei paragrafi precedenti, i parametri specifici del compendio immobiliare di cui trattasi, che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato,
- effettuate indagini di mercato ed assunte le necessarie comparazioni con riferimento a transazioni comparabili per tipologia, localizzazione, destinazione d'uso e dimensioni;
- determinato il valore "ordinario" dell'immobile per poi adeguarlo alle condizioni proprie del bene per stabilirne quindi il valore "attuale" del complesso immobiliare (inteso come valore non solo alla data odierna ma soprattutto il VALORE IMMOBILIARE nelle condizioni ATTUALI del bene) con tutti i propri annessi connessi, pertinenze, servitù e comodi, diritti e ragioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile alla data odierna

TENUTO CONTO

- delle effettive possibili potenzialità edilizie del compendio immobiliare, così come individuate nel P.O. vigente del Comune di Pietrasanta soprarichiamato
- dello stato attuale in cui si trova il compendio edilizio nelle sue diverse e specifiche articolazioni, della sua vetusta e dello stato di conservazione;
- delle difformità riscontrate tra lo stato attuale e lo stato legittimo, difformità che a



giudizio dello scrivente, non pregiudicano la commerciabilità del bene, trattandosi di così detti "abusi minori"

- dei valori attualmente riscontrati in zona, per immobili di tipo RESIDENZIALE simili per tipologia finiture e posizione posti in vendita, da cui si possono riscontrare valutazioni che variano da € 2.900/mq ad € 3.750/mq al metro quadrato LORDI corrispondenti a circa da € 3.500/mq ad € 4.500/mq al metro quadrato NETTI a seconda delle specificità
- dei valori come riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari, che comunque per la loro genericità, sono stati utilizzati solo in via residuale e sussidiaria;
- che la valutazione finale di stima deve comunque intendersi espressa e formata "A CORPO" e non "A MISURA"
- di quanto risultante dal quadro di riepilogo e sintesi di stima in allegato in cui sono riportate le superfici "ragguagliate" di ciascun vano che tengono conto delle destinazioni d'uso di ciascuna di esse

STIMA

che il più probabile *valore corrente del complesso immobiliare in oggetto, presumibilmente realizzabile a seguito di una trattativa di libero mercato, nello stato di fatto e di diritto in cui esso attualmente si trova* a corpo e non a misura alla data del 30 01 2025 è pari a complessivi **Euro 1.100.000,00 (diconsi euro unmilione centomila/00)** in c.t.

Considerato che:

- sulla proprietà dell'abitazione con l'annesso ed il garage (fg 7 part. 2003 sub 1 e 2) e su parte dei terreni (fg 7 part. 2135 e 2378) grava l'usufrutto in favore della

- che il valore di detti beni, rispetto al totale sopraindicato, in base alle valutazioni sopraesposte nel quadro riepilogativo di stima, risulta essere di 995.000,00 (diconsi novecentonovantacinquemila/00);



Dott. Ing. PAOLO DE SANTI

Viale San. Concordio 1066 - 55100 Lucca -

Tel. Fax. 0583 584847 - e.mail : studiodesanti@fiscali.it

- che il valore residuo della proprietà risulta quindi essere pari a 105.000,00 (diconsi centocinquemilaeuro);

- che l'usufrutto, in base all'età dell'usufruttuario ad oggi vale il 45%

Risulta in definitiva:

VALORE USUFRUTTO;

0,45x995.000,00 = €447.750,00 (quattrocentoquarantasettemilasettecentocinquanta)

VALORE NUDA PROPRIETA'

055x995.00,00+105.000,00=€652.250,00(seicentocinquantaduemiladuecentocinquanta)

Quanto sopra ad esaurimento dell'incarico ricevuto.

Lucca li 02 09 2025

In fede

Allegati:

Quadro di riepilogo di stima, Estratto R.U., Estratto O.M.I., Estratto planimetrie catastali, Estratto da Google, Estratto di Mappa catastale, Visura catastale, Documentazione Fotografica,


Dott. Ing. Paolo De Santi

La presente relazione consta di n. 21 pagine numerate progressivamente



