



TRIBUNALE DI LUCCA

* * * * *

FALLIMENTO N.23/2022

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

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

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

INDICE

LOTTO UNICO

CESPITE "A"

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 1;

CESPITE "B"

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 2;

CESPITE "C"

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 3;

CESPITE "D"

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 4;

CESPITE "E"

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 7;

CESPITE "F"

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 8;

CESPITE "G"

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 9;

CESPITE "H"

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 15;

CESPITE "I"

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 16;

CESPITE "L"

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 17;

CESPITE “M”

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 18;

CESPITE “N”

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 19;

CESPITE “O”

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 20;

CESPITE “P”

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 21;

CESPITE “Q”

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 22;

CESPITE “R”

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 23;

CESPITE “S”

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 24;

CESPITE “A”

**Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta,
Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 1**



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 Bugneta, 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 e con accesso da Via Bugneta in Pietrasanta (LU) in prossimità del complesso edilizio 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 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:

Comune di Pietrasanta, catasto fabbricati, foglio **23** particella **1904** subalterno **1**, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 38,42 Euro, indirizzo catastale: Via Bugneta Piano T, intestato a

Proprieta' 1/1, derivante da COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in atti dal 14/05/2015 COSTITUZIONE (n. 497.1/2015).

Coerenze e confini: subalterni 2,25 stessa particella, particella 1903.

Corredata dalla comunanza sul subalterno 25 stessa particella, bene comune non censibile area di manovra e passaggio a comune del mapp. 1904 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 oltre che 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.

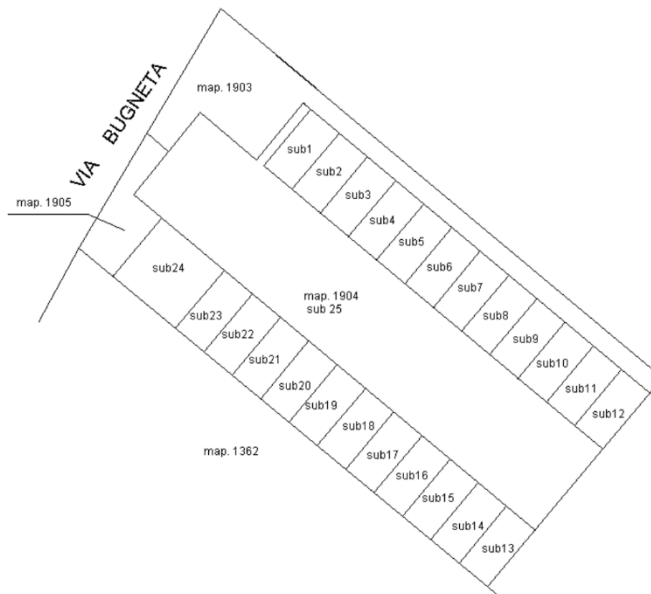
Ai fini della continuità storico-catastale si fa presente che la particella 1904 deriva al catasto terreni dalla particella 1667 dello stesso foglio a seguito di FRAZIONAMENTO del 11/05/2015 Pratica n. LU0035771 in atti dal 11/05/2015 presentato il 11/05/2015 (n. 35771.1/2015); precedentemente dalla particella 1434 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 61 stesso foglio 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:

La planimetria a COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in atti dal 14/05/2015 (n. 497.1/2015) identifica l'unità immobiliare nella attuale consistenza e distribuzione.

Si precisa che alla data del sopralluogo l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della valutazione finale.



5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

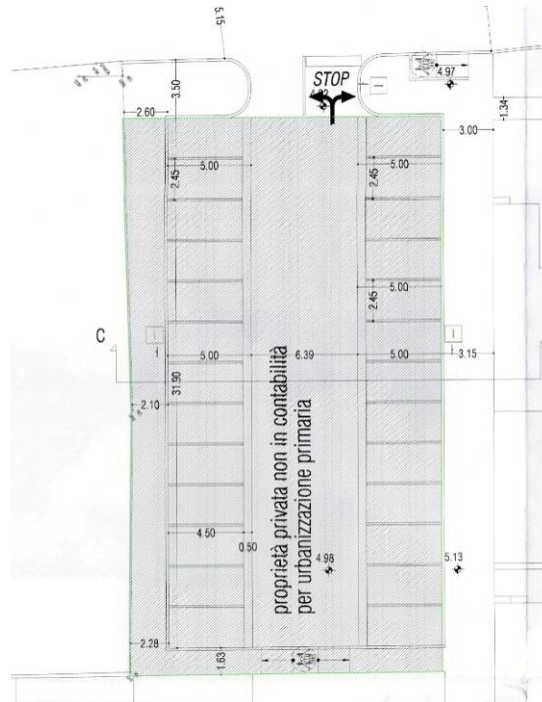
5.1. Pratiche edilizie e conformità edilizia:

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".

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi, l'elaborato planimetrico catastale e gli elaborati grafici allegati al citato Permesso di Costruzione l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta sul luogo libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo

strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della 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 22/05/2024 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

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 **1667** da cui deriva la 1904:

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 02/04/2012 - Registro Particolare 3737 Registro Generale 5206
Pubblico ufficiale GUIDUGLI UMBERTO Repertorio 110894/13894 del 22/03/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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, deprezzato di una percentuale del 20% in considerazione delle eventuali spese per il completamento e la regolarizzazione dello stato dei luoghi per le porzioni private e comuni, ottenendo un valore arrotondato di €/mq 1.700,00 (millesettecento/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	1.700,00 €	4.080,00 €
Totale			4.080,00 €

Il valore più probabile di mercato per i beni oggetto della presente risulta pertanto quantificabile in Euro 4.080,00. 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 €4.080,00 x 0,80 = €3.264,00.

Il valore più probabile di vendita arrotondato per i beni oggetto del presente punto risulta pertanto quantificabile in: €3.000,00 (Euro tremila/00).

* * * * *

CESPITE “B”

**Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta,
Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 2**



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 Bugneta, 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 e con accesso da Via Bugneta in Pietrasanta (LU) in prossimità del complesso edilizio 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 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:

Comune di Pietrasanta, catasto fabbricati, foglio **23** particella **1904** subalterno 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 38,42 Euro, indirizzo catastale: Via Bugneta Piano T, intestato a

Proprieta' 1/1, derivante da COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in atti dal 14/05/2015 COSTITUZIONE (n. 497.1/2015).

Coerenze e confini: subalterni 2,25 stessa particella, particella 1903.

Corredata dalla comunanza sul subalterno 25 stessa particella, bene comune non censibile area di manovra e passaggio a comune del mapp. 1904 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 oltre che 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.

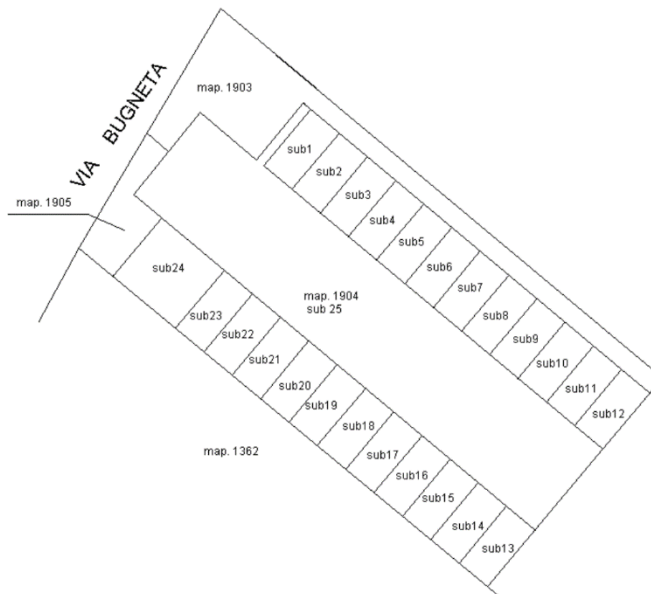
Ai fini della continuità storico-catastale si fa presente che la particella 1904 deriva al catasto terreni dalla particella 1667 dello stesso foglio a seguito di FRAZIONAMENTO del 11/05/2015 Pratica n. LU0035771 in atti dal 11/05/2015 presentato il 11/05/2015 (n. 35771.1/2015); precedentemente dalla particella 1434 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 61 stesso foglio 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:

La planimetria a COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in atti dal 14/05/2015 (n. 497.1/2015) identifica l'unità immobiliare nella attuale consistenza e distribuzione.

Si precisa che alla data del sopralluogo l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della valutazione finale.



5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

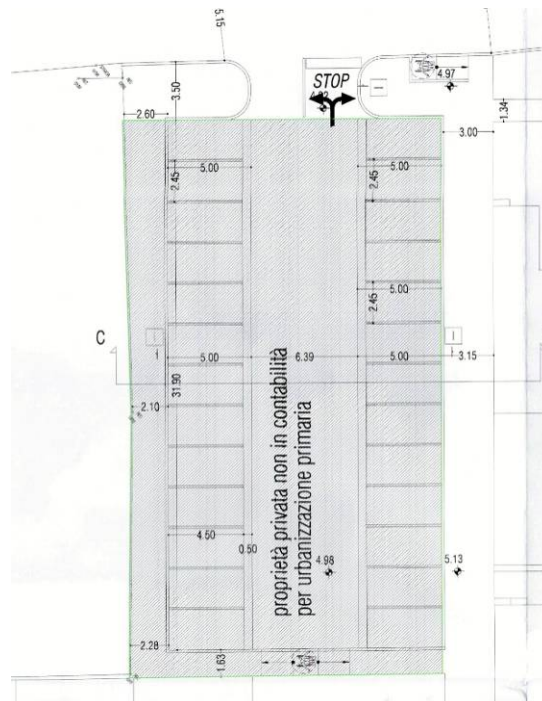
5.1. Pratiche edilizie e conformità edilizia:

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".

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi, l'elaborato planimetrico catastale e gli elaborati grafici allegati al citato Permesso di Costruzione l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta sul luogo libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo

strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della 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 22/05/2024 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

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 **1667** da cui deriva la 1904:

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 02/04/2012 - Registro Particolare 3737 Registro Generale 5206

Pubblico ufficiale GUIDUGLI UMBERTO Repertorio 110894/13894 del 22/03/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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, deprezzato di una percentuale del 20% in considerazione delle eventuali spese per il completamento e la regolarizzazione dello stato dei luoghi per le porzioni private e comuni, ottenendo un valore arrotondato di €/mq 1.700,00 (millesettecento/00). In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

Ministero dell'Economia e delle Finanze


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	1.700,00 €	4.080,00 €
Totale			4.080,00 €

Il valore più probabile di mercato per i beni oggetto della presente risulta pertanto quantificabile in Euro 4.080,00. 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 €4.080,00 x 0,80 = €3.264,00.

Il valore più probabile di vendita arrotondato per i beni oggetto del presente punto risulta pertanto quantificabile in: €3.000,00 (Euro tremila/00).

* * * * *

CESPITE “C”

**Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta,
Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 3**



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 Bugneta, 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 e con accesso da Via Bugneta in Pietrasanta (LU) in prossimità del complesso edilizio 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 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:

Comune di Pietrasanta, catasto fabbricati, foglio **23** particella **1904** subalterno **3**, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 38,42 Euro, indirizzo catastale: Via Bugneta Piano T, intestato a

Proprieta' 1/1, derivante da COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in atti dal 14/05/2015 COSTITUZIONE (n. 497.1/2015).

Coerenze e confini: subalterni 2,25 stessa particella, particella 1903.

Corredata dalla comunanza sul subalterno 25 stessa particella, bene comune non censibile area di manovra e passaggio a comune del mapp. 1904 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 oltre che 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.

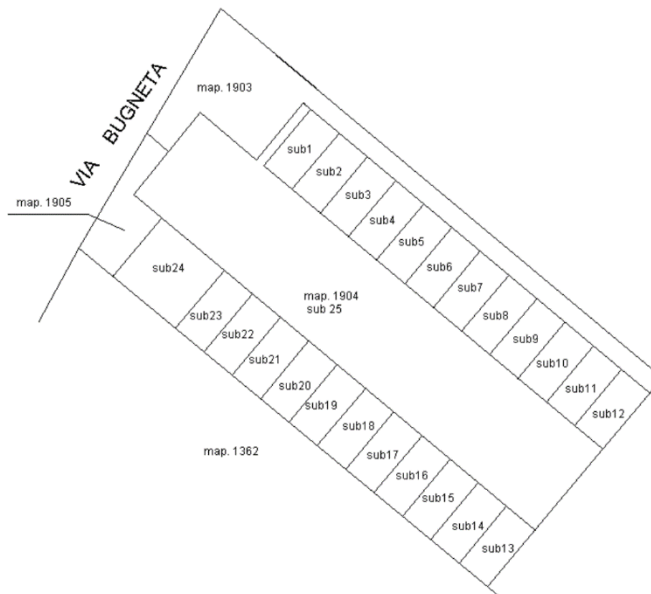
Ai fini della continuità storico-catastale si fa presente che la particella 1904 deriva al catasto terreni dalla particella 1667 dello stesso foglio a seguito di FRAZIONAMENTO del 11/05/2015 Pratica n. LU0035771 in atti dal 11/05/2015 presentato il 11/05/2015 (n. 35771.1/2015); precedentemente dalla particella 1434 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 61 stesso foglio 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:

La planimetria a COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in atti dal 14/05/2015 (n. 497.1/2015) identifica l'unità immobiliare nella attuale consistenza e distribuzione.

Si precisa che alla data del sopralluogo l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della valutazione finale.



5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

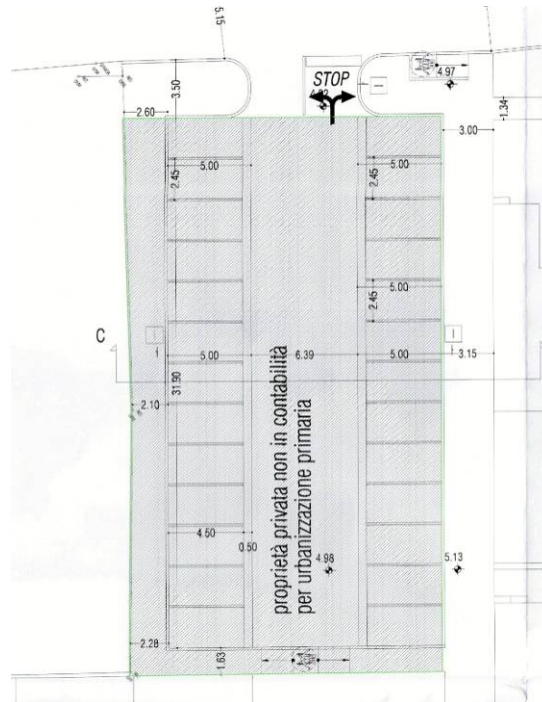
5.1. Pratiche edilizie e conformità edilizia:

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".

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi, l'elaborato planimetrico catastale e gli elaborati grafici allegati al citato Permesso di Costruzione l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta sul luogo libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo

strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della 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 22/05/2024 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

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 **1667** da cui deriva la 1904:

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 02/04/2012 - Registro Particolare 3737 Registro Generale 5206

Pubblico ufficiale GUIDUGLI UMBERTO Repertorio 110894/13894 del 22/03/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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, deprezzato di una percentuale del 20% in considerazione delle eventuali spese per il completamento e la regolarizzazione dello stato dei luoghi per le porzioni private e comuni, ottenendo un valore arrotondato di €/mq 1.700,00 (millesettecento/00). In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

Ministero dell'Economia e delle Finanze


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	1.700,00 €	4.080,00 €
Totale			4.080,00 €

Il valore più probabile di mercato per i beni oggetto della presente risulta pertanto quantificabile in Euro 4.080,00. 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 €4.080,00 x 0,80 = €3.264,00.

Il valore più probabile di vendita arrotondato per i beni oggetto del presente punto risulta pertanto quantificabile in: €3.000,00 (Euro tremila/00).

* * * * *

CESPITE “D”

**Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta,
Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 4**



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 Bugneta, 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 e con accesso da Via Bugneta in Pietrasanta (LU) in prossimità del complesso edilizio 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 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:

Comune di Pietrasanta, catasto fabbricati, foglio **23** particella **1904** subalterno **4**, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 38,42 Euro, indirizzo catastale: Via Bugneta Piano T, intestato a

Proprieta' 1/1, derivante da COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in atti dal 14/05/2015 COSTITUZIONE (n. 497.1/2015).

Coerenze e confini: subalterni 2,25 stessa particella, particella 1903.

Corredata dalla comunanza sul subalterno 25 stessa particella, bene comune non censibile area di manovra e passaggio a comune del mapp. 1904 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 oltre che 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.

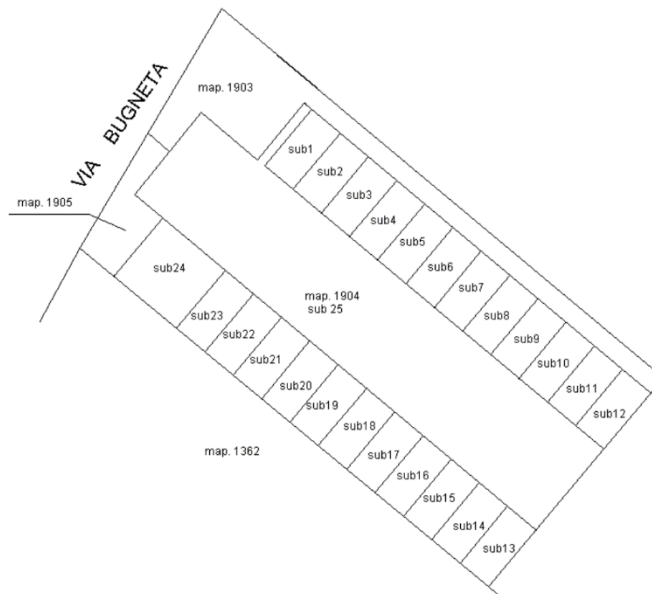
Ai fini della continuità storico-catastale si fa presente che la particella 1904 deriva al catasto terreni dalla particella 1667 dello stesso foglio a seguito di FRAZIONAMENTO del 11/05/2015 Pratica n. LU0035771 in atti dal 11/05/2015 presentato il 11/05/2015 (n. 35771.1/2015); precedentemente dalla particella 1434 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 61 stesso foglio 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:

La planimetria a COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in atti dal 14/05/2015 (n. 497.1/2015) identifica l'unità immobiliare nella attuale consistenza e distribuzione.

Si precisa che alla data del sopralluogo l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della valutazione finale.



5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

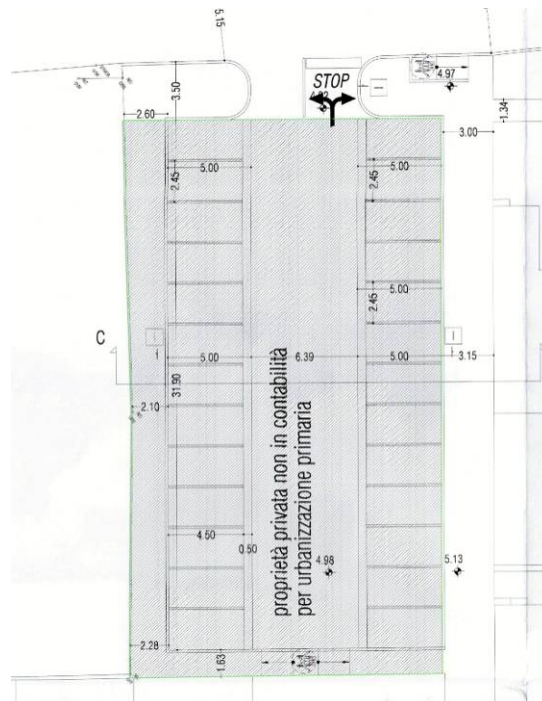
5.1. Pratiche edilizie e conformità edilizia:

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".

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi, l'elaborato planimetrico catastale e gli elaborati grafici allegati al citato Permesso di Costruzione l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta sul luogo libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo

strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della 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 22/05/2024 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

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 **1667** da cui deriva la 1904:

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 02/04/2012 - Registro Particolare 3737 Registro Generale 5206

Pubblico ufficiale GUIDUGLI UMBERTO Repertorio 110894/13894 del 22/03/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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.

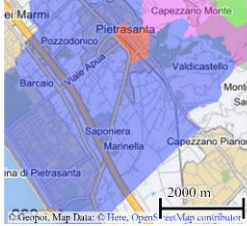

Sarà pertanto assunto come riferimento il valore medio fra i due parametri, deprezzato di una percentuale del 20% in considerazione delle eventuali spese per il completamento e la regolarizzazione dello stato dei luoghi per le porzioni private e comuni, ottenendo un valore arrotondato di €/mq 1.700,00 (millesettecento/00). In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

Ministero dell'Economia e delle Finanze


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	1.700,00 €	4.080,00 €
Totale			4.080,00 €

Il valore più probabile di mercato per i beni oggetto della presente risulta pertanto quantificabile in Euro 4.080,00. 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 €4.080,00 x 0,80 = €3.264,00.

Il valore più probabile di vendita arrotondato per i beni oggetto del presente punto risulta pertanto quantificabile in: €3.000,00 (Euro tremila/00).

* * * * *

CESPITE ‘E’

**Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta,
Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 7**



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 Bugneta, 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 e con accesso da Via Bugneta in Pietrasanta (LU) in prossimità del complesso edilizio 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 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:

Comune di Pietrasanta, catasto fabbricati, foglio **23** particella **1904** subalterno **7**, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 38,42 Euro, indirizzo catastale: Via Bugneta Piano T, intestato a

Proprieta' 1/1, derivante da COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in atti dal 14/05/2015 COSTITUZIONE (n. 497.1/2015).

Coerenze e confini: subalterni 2,25 stessa particella, particella 1903.

Corredata dalla comunanza sul subalterno 25 stessa particella, bene comune non censibile area di manovra e passaggio a comune del mapp. 1904 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 oltre che 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.

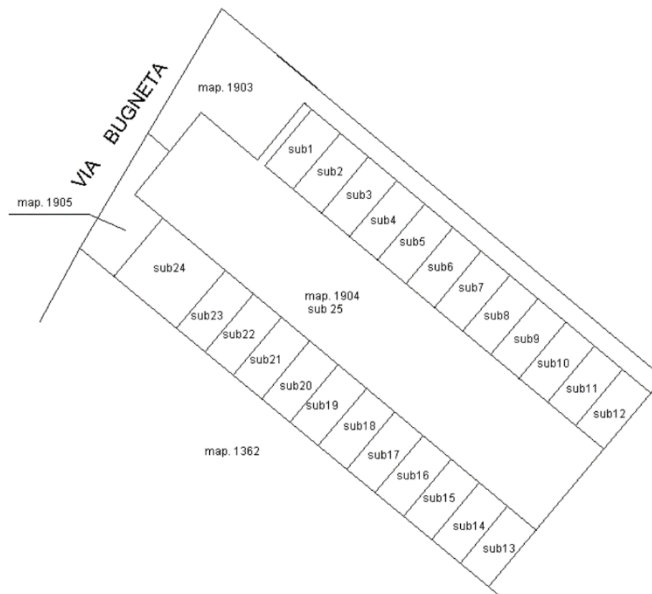
Ai fini della continuità storico-catastale si fa presente che la particella 1904 deriva al catasto terreni dalla particella 1667 dello stesso foglio a seguito di FRAZIONAMENTO del 11/05/2015 Pratica n. LU0035771 in atti dal 11/05/2015 presentato il 11/05/2015 (n. 35771.1/2015); precedentemente dalla particella 1434 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 61 stesso foglio 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:

La planimetria a COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in atti dal 14/05/2015 (n. 497.1/2015) identifica l'unità immobiliare nella attuale consistenza e distribuzione.

Si precisa che alla data del sopralluogo l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della valutazione finale.



5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

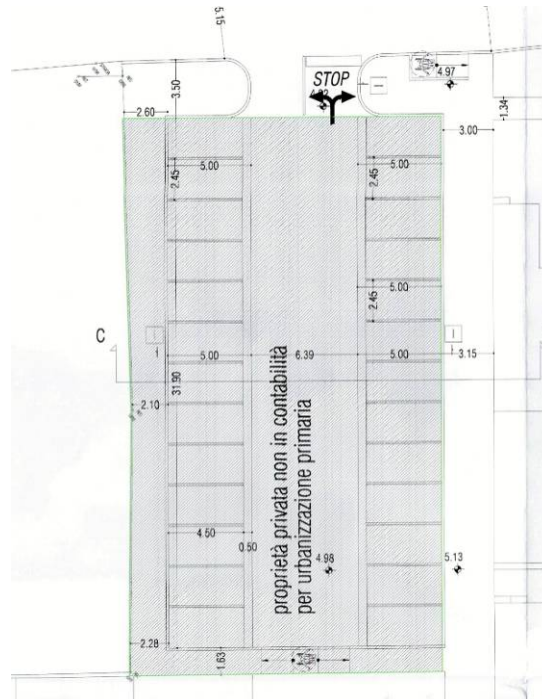
5.1. Pratiche edilizie e conformità edilizia:

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".

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi, l'elaborato planimetrico catastale e gli elaborati grafici allegati al citato Permesso di Costruzione l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta sul luogo libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo

strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della 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 22/05/2024 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

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 **1667** da cui deriva la 1904:

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 02/04/2012 - Registro Particolare 3737 Registro Generale 5206

Pubblico ufficiale GUIDUGLI UMBERTO Repertorio 110894/13894 del 22/03/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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.

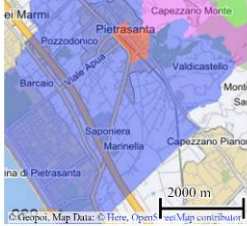

Sarà pertanto assunto come riferimento il valore medio fra i due parametri, deprezzato di una percentuale del 20% in considerazione delle eventuali spese per il completamento e la regolarizzazione dello stato dei luoghi per le porzioni private e comuni, ottenendo un valore arrotondato di €/mq 1.700,00 (millesettecento/00). In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

Ministero dell'Economia e delle Finanze


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	1.700,00 €	4.080,00 €
Totale			4.080,00 €

Il valore più probabile di mercato per i beni oggetto della presente risulta pertanto quantificabile in Euro 4.080,00. 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 €4.080,00 x 0,80 = €3.264,00.

Il valore più probabile di vendita arrotondato per i beni oggetto del presente punto risulta pertanto quantificabile in: €3.000,00 (Euro tremila/00).

* * * * *

CESPITE “F”

**Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta,
Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 8**



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 Bugneta, 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 e con accesso da Via Bugneta in Pietrasanta (LU) in prossimità del complesso edilizio 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 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:

Comune di Pietrasanta, catasto fabbricati, foglio **23** particella **1904** subalterno **8**, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 38,42 Euro, indirizzo catastale: Via Bugneta Piano T, intestato a

Proprieta' 1/1, derivante da COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in atti dal 14/05/2015 COSTITUZIONE (n. 497.1/2015).

Coerenze e confini: subalterni 2,25 stessa particella, particella 1903.

Corredata dalla comunanza sul subalterno 25 stessa particella, bene comune non censibile area di manovra e passaggio a comune del mapp. 1904 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 oltre che 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.

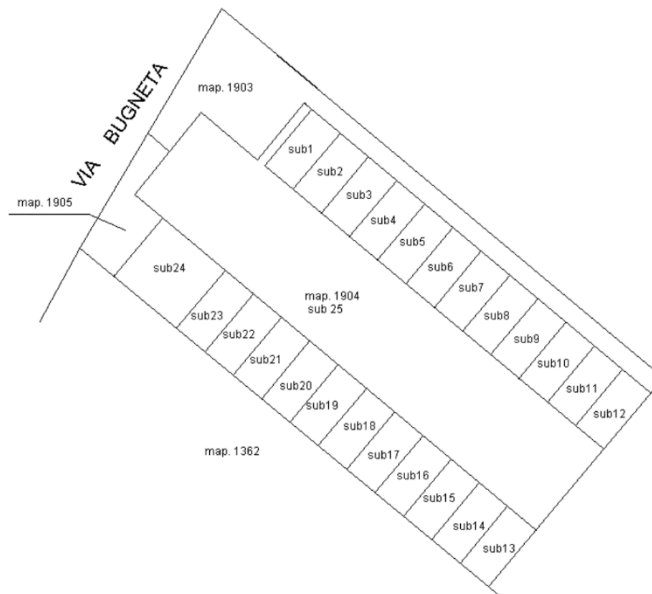
Ai fini della continuità storico-catastale si fa presente che la particella 1904 deriva al catasto terreni dalla particella 1667 dello stesso foglio a seguito di FRAZIONAMENTO del 11/05/2015 Pratica n. LU0035771 in atti dal 11/05/2015 presentato il 11/05/2015 (n. 35771.1/2015); precedentemente dalla particella 1434 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 61 stesso foglio 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:

La planimetria a COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in atti dal 14/05/2015 (n. 497.1/2015) identifica l'unità immobiliare nella attuale consistenza e distribuzione.

Si precisa che alla data del sopralluogo l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della valutazione finale.



5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

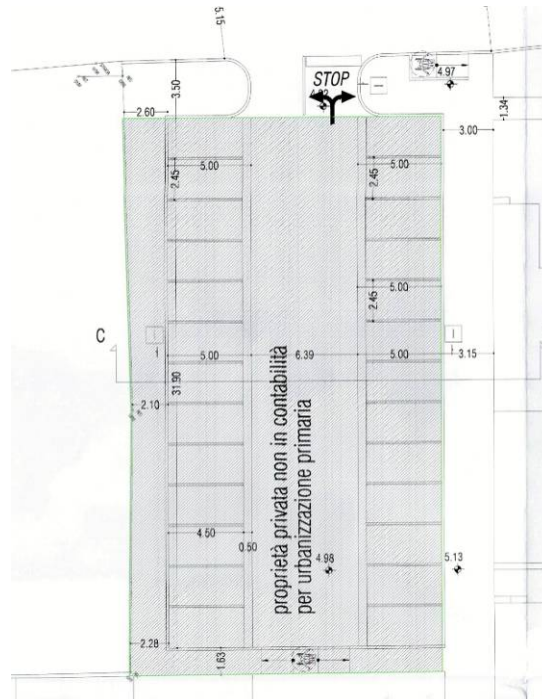
5.1. Pratiche edilizie e conformità edilizia:

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".

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi, l'elaborato planimetrico catastale e gli elaborati grafici allegati al citato Permesso di Costruzione l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta sul luogo libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo

strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della 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 22/05/2024 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

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 **1667** da cui deriva la 1904:

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 02/04/2012 - Registro Particolare 3737 Registro Generale 5206

Pubblico ufficiale GUIDUGLI UMBERTO Repertorio 110894/13894 del 22/03/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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, deprezzato di una percentuale del 20% in considerazione delle eventuali spese per il completamento e la regolarizzazione dello stato dei luoghi per le porzioni private e comuni, ottenendo un valore arrotondato di €/mq 1.700,00 (millesettecento/00). In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

Ministero dell'Economia e delle Finanze


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	1.700,00 €	4.080,00 €
Totale			4.080,00 €

Il valore più probabile di mercato per i beni oggetto della presente risulta pertanto quantificabile in Euro 4.080,00. 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 €4.080,00 x 0,80 = €3.264,00.

Il valore più probabile di vendita arrotondato per i beni oggetto del presente punto risulta pertanto quantificabile in: €3.000,00 (Euro tremila/00).

* * * * *

CESPITE “G”

**Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta,
Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 9**



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 Bugneta, 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 e con accesso da Via Bugneta in Pietrasanta (LU) in prossimità del complesso edilizio 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 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:

Comune di Pietrasanta, catasto fabbricati, foglio **23** particella **1904** subalterno **9**, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 38,42 Euro, indirizzo catastale: Via Bugneta Piano T, intestato a

Proprieta' 1/1, derivante da COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in atti dal 14/05/2015 COSTITUZIONE (n. 497.1/2015).

Coerenze e confini: subalterni 2,25 stessa particella, particella 1903.

Corredata dalla comunanza sul subalterno 25 stessa particella, bene comune non censibile area di manovra e passaggio a comune del mapp. 1904 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 oltre che 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.

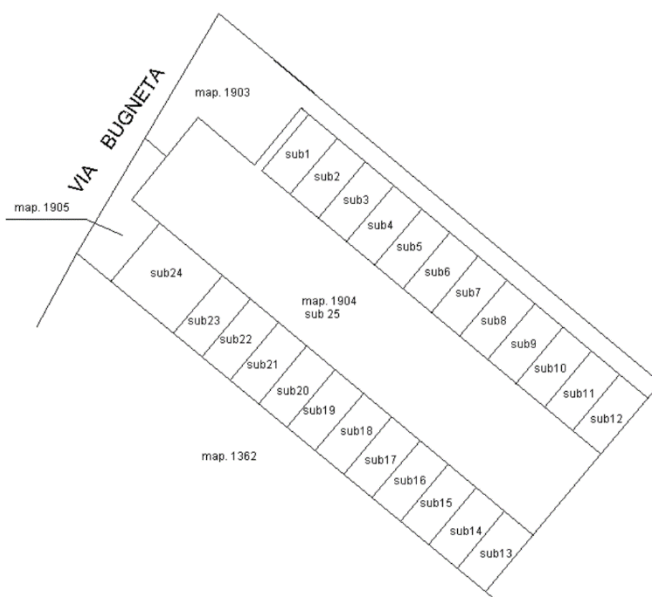
Ai fini della continuità storico-catastale si fa presente che la particella 1904 deriva al catasto terreni dalla particella 1667 dello stesso foglio a seguito di FRAZIONAMENTO del 11/05/2015 Pratica n. LU0035771 in atti dal 11/05/2015 presentato il 11/05/2015 (n. 35771.1/2015); precedentemente dalla particella 1434 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 61 stesso foglio 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:

La planimetria a COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in atti dal 14/05/2015 (n. 497.1/2015) identifica l'unità immobiliare nella attuale consistenza e distribuzione.

Si precisa che alla data del sopralluogo l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della valutazione finale.



5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

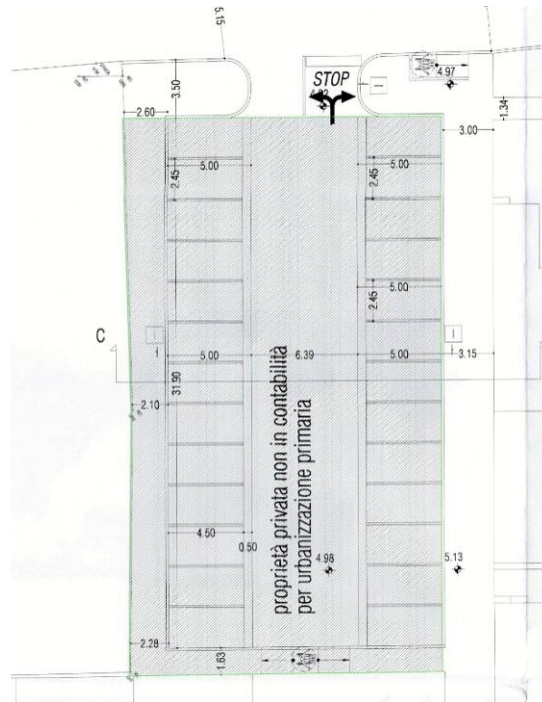
5.1. Pratiche edilizie e conformità edilizia:

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".

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi, l'elaborato planimetrico catastale e gli elaborati grafici allegati al citato Permesso di Costruzione l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta sul luogo libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo

strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della 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 22/05/2024 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

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 **1667** da cui deriva la 1904:

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 02/04/2012 - Registro Particolare 3737 Registro Generale 5206

Pubblico ufficiale GUIDUGLI UMBERTO Repertorio 110894/13894 del 22/03/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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, deprezzato di una percentuale del 20% in considerazione delle eventuali spese per il completamento e la regolarizzazione dello stato dei luoghi per le porzioni private e comuni, ottenendo un valore arrotondato di €/mq 1.700,00 (millesettecento/00). In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



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 -

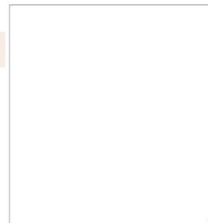
Codice zona: D1

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	1.700,00 €	4.080,00 €
Totale			4.080,00 €

Il valore più probabile di mercato per i beni oggetto della presente risulta pertanto quantificabile in Euro 4.080,00. 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 €4.080,00 x 0,80 = €3.264,00.

Il valore più probabile di vendita arrotondato per i beni oggetto del presente punto risulta pertanto quantificabile in: €3.000,00 (Euro tremila/00).

* * * * *

CESPITE “H”

**Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta,
Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 15**



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 Bugneta, 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 e con accesso da Via Bugneta in Pietrasanta (LU) in prossimità del complesso edilizio 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 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:

Comune di Pietrasanta, catasto fabbricati, foglio **23** particella **1904** subalterno **15**,
categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 38,42 Euro, indirizzo catastale: Via
Bugneta Piano T, intestato a

Proprieta' 1/1, derivante da COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in
atti dal 14/05/2015 COSTITUZIONE (n. 497.1/2015).

Coerenze e confini: subalterni 2,25 stessa particella, particella 1903.

Corredata dalla comunanza sul subalterno 25 stessa particella, bene comune non
censibile area di manovra e passaggio a comune del mapp. 1904 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-
9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 oltre che 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.

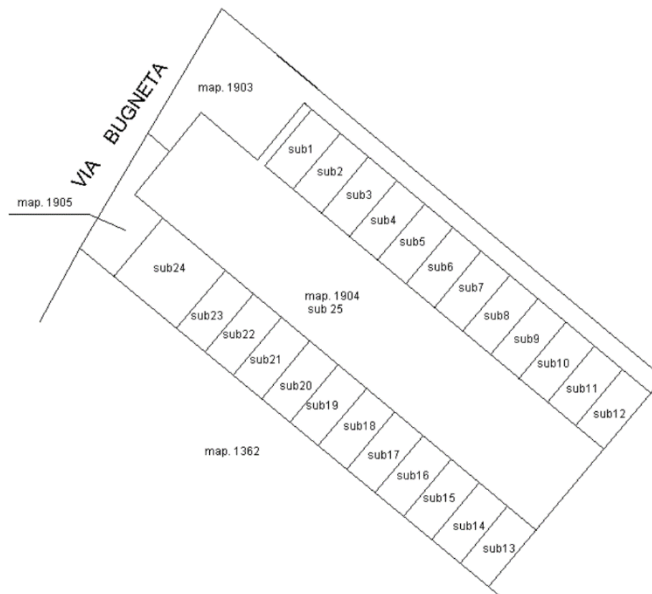
Ai fini della continuità storico-catastale si fa presente che la particella 1904 deriva al
catasto terreni dalla particella 1667 dello stesso foglio a seguito di
FRAZIONAMENTO del 11/05/2015 Pratica n. LU0035771 in atti dal 11/05/2015
presentato il 11/05/2015 (n. 35771.1/2015); precedentemente dalla particella 1434
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 61 stesso
foglio 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:

La planimetria a COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in atti dal 14/05/2015 (n. 497.1/2015) identifica l'unità immobiliare nella attuale consistenza e distribuzione.

Si precisa che alla data del sopralluogo l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della valutazione finale.



5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

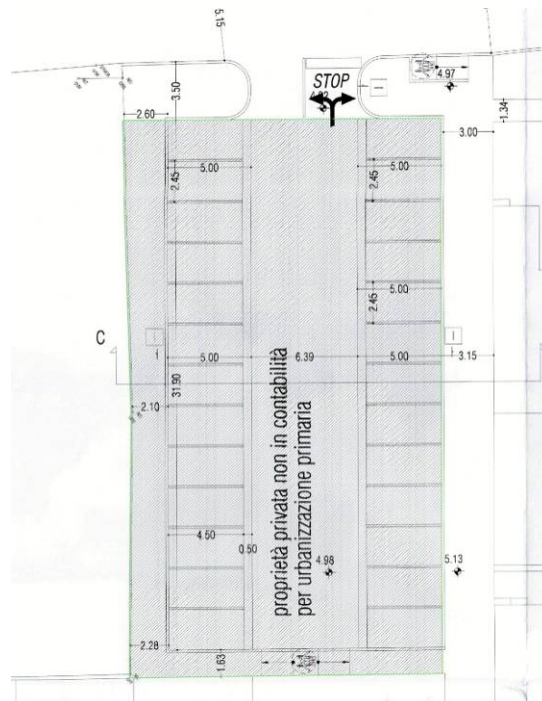
5.1. Pratiche edilizie e conformità edilizia:

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".

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi, l'elaborato planimetrico catastale e gli elaborati grafici allegati al citato Permesso di Costruzione l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta sul luogo libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo

strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della 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 22/05/2024 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

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 **1667** da cui deriva la 1904:

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 02/04/2012 - Registro Particolare 3737 Registro Generale 5206

Pubblico ufficiale GUIDUGLI UMBERTO Repertorio 110894/13894 del 22/03/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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:			
	Superficie SEL	Indice mercantile utilizzato	Consistenza
Descrizione:	(mq):	(%):	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, deprezzato di una percentuale del 20% in considerazione delle eventuali spese per il completamento e la regolarizzazione dello stato dei luoghi per le porzioni private e comuni, ottenendo un valore arrotondato di €/mq 1.700,00 (millesettecento/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	1.700,00 €	4.080,00 €
Totale			4.080,00 €

Il valore più probabile di mercato per i beni oggetto della presente risulta pertanto quantificabile in Euro 4.080,00. 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 €4.080,00 x 0,80 = €3.264,00.

Il valore più probabile di vendita arrotondato per i beni oggetto del presente punto risulta pertanto quantificabile in: €3.000,00 (Euro tremila/00).

* * * * *

CESPITE “I”

**Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta,
Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 16**



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 Bugneta, 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 e con accesso da Via Bugneta in Pietrasanta (LU) in prossimità del complesso edilizio 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 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:

Comune di Pietrasanta, catasto fabbricati, foglio **23** particella **1904** subalterno **16**, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 38,42 Euro, indirizzo catastale: Via Bugneta Piano T, intestato a

Proprieta' 1/1, derivante da COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in atti dal 14/05/2015 COSTITUZIONE (n. 497.1/2015).

Coerenze e confini: subalterni 2,25 stessa particella, particella 1903.

Corredata dalla comunanza sul subalterno 25 stessa particella, bene comune non censibile area di manovra e passaggio a comune del mapp. 1904 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 oltre che 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.

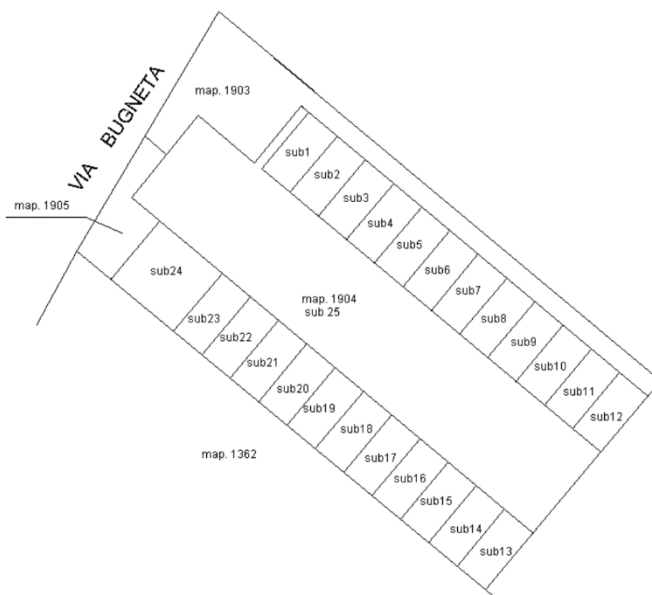
Ai fini della continuità storico-catastale si fa presente che la particella 1904 deriva al catasto terreni dalla particella 1667 dello stesso foglio a seguito di FRAZIONAMENTO del 11/05/2015 Pratica n. LU0035771 in atti dal 11/05/2015 presentato il 11/05/2015 (n. 35771.1/2015); precedentemente dalla particella 1434 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 61 stesso foglio 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:

La planimetria a COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in atti dal 14/05/2015 (n. 497.1/2015) identifica l'unità immobiliare nella attuale consistenza e distribuzione.

Si precisa che alla data del sopralluogo l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della valutazione finale.



5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

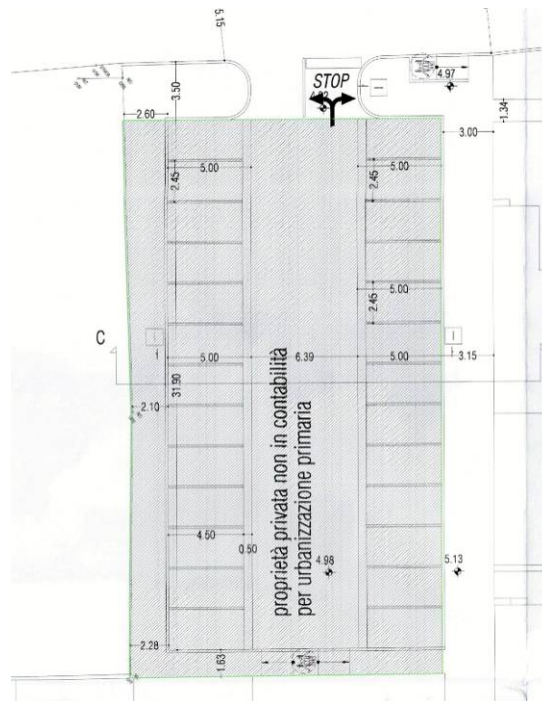
5.1. Pratiche edilizie e conformità edilizia:

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".

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi, l'elaborato planimetrico catastale e gli elaborati grafici allegati al citato Permesso di Costruzione l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta sul luogo libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo

strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della 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 22/05/2024 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

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 **1667** da cui deriva la 1904:

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 02/04/2012 - Registro Particolare 3737 Registro Generale 5206

Pubblico ufficiale GUIDUGLI UMBERTO Repertorio 110894/13894 del 22/03/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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, deprezzato di una percentuale del 20% in considerazione delle eventuali spese per il completamento e la regolarizzazione dello stato dei luoghi per le porzioni private e comuni, ottenendo un valore arrotondato di €/mq 1.700,00 (millesettecento/00). In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

Ministero dell'Economia e delle Finanze


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	1.700,00 €	4.080,00 €
Totale			4.080,00 €

Il valore più probabile di mercato per i beni oggetto della presente risulta pertanto quantificabile in Euro 4.080,00. 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 €4.080,00 x 0,80 = €3.264,00.

Il valore più probabile di vendita arrotondato per i beni oggetto del presente punto risulta pertanto quantificabile in: €3.000,00 (Euro tremila/00).

* * * * *

CESPITE “L”

**Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta,
Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 17**



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 Bugneta, 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 e con accesso da Via Bugneta in Pietrasanta (LU) in prossimità del complesso edilizio 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:

Proprietà' 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 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:

Comune di Pietrasanta, catasto fabbricati, foglio **23** particella **1904** subalterno **17**,
categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 38,42 Euro, indirizzo catastale: Via
Bugneta Piano T, intestato a

Proprieta' 1/1, derivante da COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in
atti dal 14/05/2015 COSTITUZIONE (n. 497.1/2015).

Coerenze e confini: subalterni 2,25 stessa particella, particella 1903.

Corredata dalla comunanza sul subalterno 25 stessa particella, bene comune non
censibile area di manovra e passaggio a comune del mapp. 1904 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-
9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 oltre che 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.

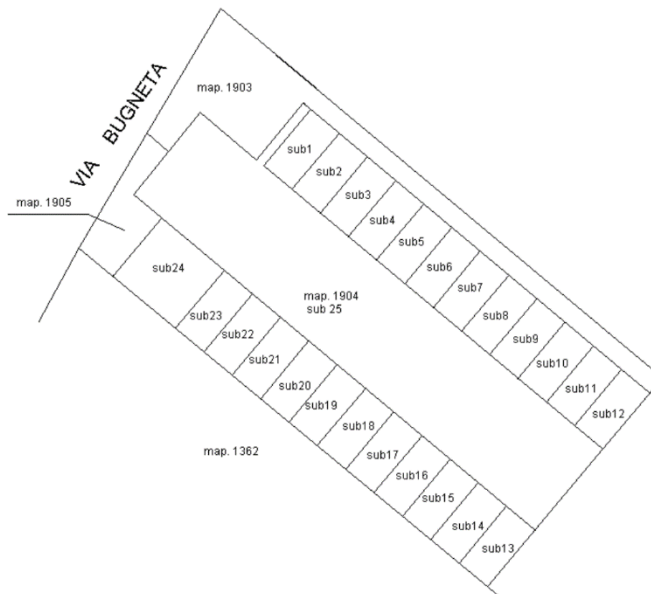
Ai fini della continuità storico-catastale si fa presente che la particella 1904 deriva al
catasto terreni dalla particella 1667 dello stesso foglio a seguito di
FRAZIONAMENTO del 11/05/2015 Pratica n. LU0035771 in atti dal 11/05/2015
presentato il 11/05/2015 (n. 35771.1/2015); precedentemente dalla particella 1434
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 61 stesso
foglio 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:

La planimetria a COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in atti dal 14/05/2015 (n. 497.1/2015) identifica l'unità immobiliare nella attuale consistenza e distribuzione.

Si precisa che alla data del sopralluogo l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della valutazione finale.



5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

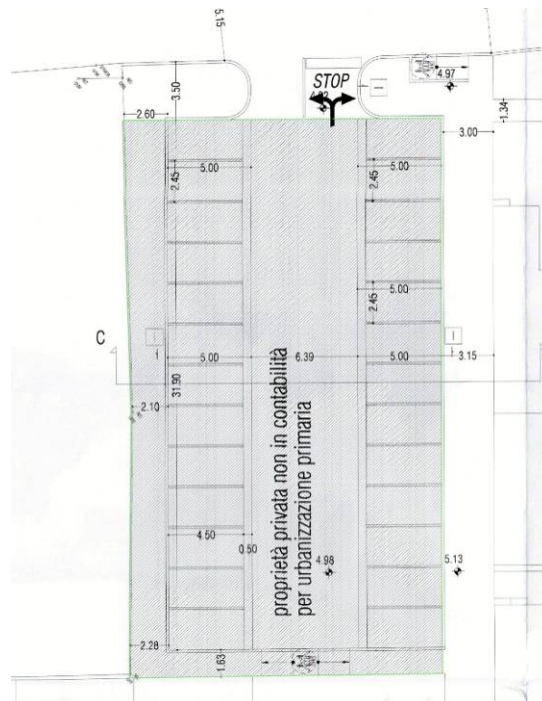
5.1. Pratiche edilizie e conformità edilizia:

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".

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi, l'elaborato planimetrico catastale e gli elaborati grafici allegati al citato Permesso di Costruzione l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta sul luogo libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo

strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della 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 22/05/2024 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

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 **1667** da cui deriva la 1904:

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 02/04/2012 - Registro Particolare 3737 Registro Generale 5206

Pubblico ufficiale GUIDUGLI UMBERTO Repertorio 110894/13894 del 22/03/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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.

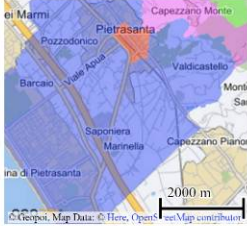

Sarà pertanto assunto come riferimento il valore medio fra i due parametri, deprezzato di una percentuale del 20% in considerazione delle eventuali spese per il completamento e la regolarizzazione dello stato dei luoghi per le porzioni private e comuni, ottenendo un valore arrotondato di €/mq 1.700,00 (millesettecento/00). In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

Ministero dell'Economia e delle Finanze


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	1.700,00 €	4.080,00 €
Totale			4.080,00 €

Il valore più probabile di mercato per i beni oggetto della presente risulta pertanto quantificabile in Euro 4.080,00. 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 €4.080,00 x 0,80 = €3.264,00.

Il valore più probabile di vendita arrotondato per i beni oggetto del presente punto risulta pertanto quantificabile in: €3.000,00 (Euro tremila/00).

* * * * *

CESPITE “M”

**Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta,
Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 18**



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 Bugneta, 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 e con accesso da Via Bugneta in Pietrasanta (LU) in prossimità del complesso edilizio 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 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:

Comune di Pietrasanta, catasto fabbricati, foglio **23** particella **1904** subalterno **18**, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 38,42 Euro, indirizzo catastale: Via Bugneta Piano T, intestato a

Proprieta' 1/1, derivante da COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in atti dal 14/05/2015 COSTITUZIONE (n. 497.1/2015).

Coerenze e confini: subalterni 2,25 stessa particella, particella 1903.

Corredata dalla comunanza sul subalterno 25 stessa particella, bene comune non censibile area di manovra e passaggio a comune del mapp. 1904 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 oltre che 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.

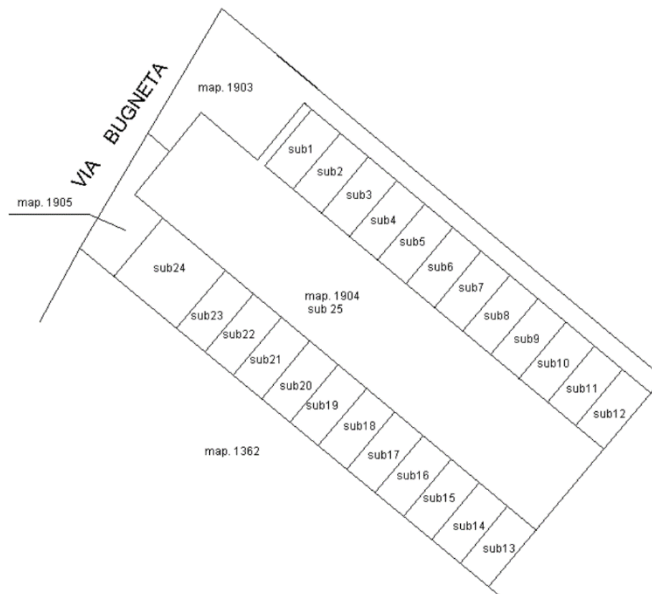
Ai fini della continuità storico-catastale si fa presente che la particella 1904 deriva al catasto terreni dalla particella 1667 dello stesso foglio a seguito di FRAZIONAMENTO del 11/05/2015 Pratica n. LU0035771 in atti dal 11/05/2015 presentato il 11/05/2015 (n. 35771.1/2015); precedentemente dalla particella 1434 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 61 stesso foglio 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:

La planimetria a COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in atti dal 14/05/2015 (n. 497.1/2015) identifica l'unità immobiliare nella attuale consistenza e distribuzione.

Si precisa che alla data del sopralluogo l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della valutazione finale.



5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

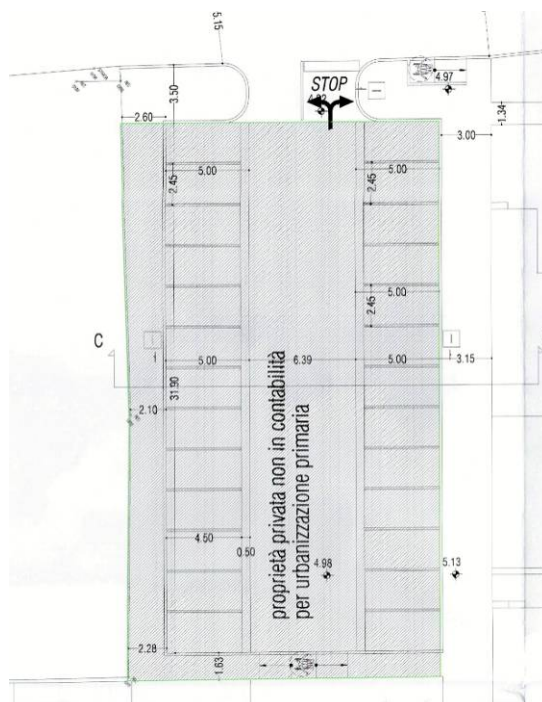
5.1. Pratiche edilizie e conformità edilizia:

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".

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi, l'elaborato planimetrico catastale e gli elaborati grafici allegati al citato Permesso di Costruzione l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta sul luogo libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo

strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della 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 22/05/2024 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

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 **1667** da cui deriva la 1904:

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 02/04/2012 - Registro Particolare 3737 Registro Generale 5206

Pubblico ufficiale GUIDUGLI UMBERTO Repertorio 110894/13894 del 22/03/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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, deprezzato di una percentuale del 20% in considerazione delle eventuali spese per il completamento e la regolarizzazione dello stato dei luoghi per le porzioni private e comuni, ottenendo un valore arrotondato di €/mq 1.700,00 (millesettecento/00). In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

Ministero dell'Economia e delle Finanze


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	1.700,00 €	4.080,00 €
Totale			4.080,00 €

Il valore più probabile di mercato per i beni oggetto della presente risulta pertanto quantificabile in Euro 4.080,00. 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 €4.080,00 x 0,80 = €3.264,00.

Il valore più probabile di vendita arrotondato per i beni oggetto del presente punto risulta pertanto quantificabile in: €3.000,00 (Euro tremila/00).

* * * * *

CESPITE “N”

**Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta,
Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 19**



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 Bugneta, 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 e con accesso da Via Bugneta in Pietrasanta (LU) in prossimità del complesso edilizio 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 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:

Comune di Pietrasanta, catasto fabbricati, foglio **23** particella **1904** subalterno **19**, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 38,42 Euro, indirizzo catastale: Via Bugneta Piano T, intestato a

Proprieta' 1/1, derivante da COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in atti dal 14/05/2015 COSTITUZIONE (n. 497.1/2015).

Coerenze e confini: subalterni 2,25 stessa particella, particella 1903.

Corredata dalla comunanza sul subalterno 25 stessa particella, bene comune non censibile area di manovra e passaggio a comune del mapp. 1904 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 oltre che 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.

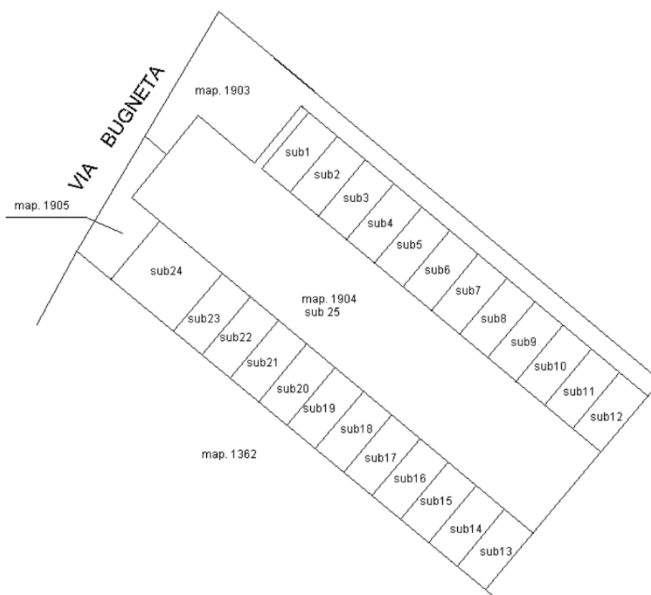
Ai fini della continuità storico-catastale si fa presente che la particella 1904 deriva al catasto terreni dalla particella 1667 dello stesso foglio a seguito di FRAZIONAMENTO del 11/05/2015 Pratica n. LU0035771 in atti dal 11/05/2015 presentato il 11/05/2015 (n. 35771.1/2015); precedentemente dalla particella 1434 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 61 stesso foglio 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:

La planimetria a COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in atti dal 14/05/2015 (n. 497.1/2015) identifica l'unità immobiliare nella attuale consistenza e distribuzione.

Si precisa che alla data del sopralluogo l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della valutazione finale.



5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

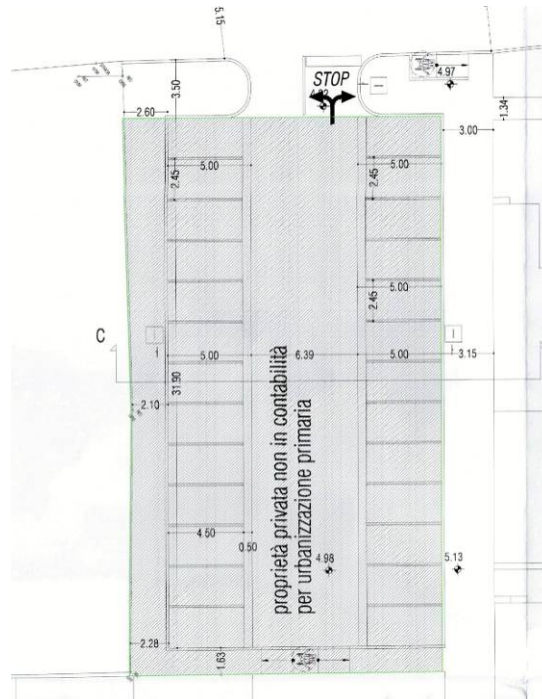
5.1. Pratiche edilizie e conformità edilizia:

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".

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi, l'elaborato planimetrico catastale e gli elaborati grafici allegati al citato Permesso di Costruzione l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta sul luogo libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo

strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della 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 22/05/2024 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

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 **1667** da cui deriva la 1904:

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 02/04/2012 - Registro Particolare 3737 Registro Generale 5206

Pubblico ufficiale GUIDUGLI UMBERTO Repertorio 110894/13894 del 22/03/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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, deprezzato di una percentuale del 20% in considerazione delle eventuali spese per il completamento e la regolarizzazione dello stato dei luoghi per le porzioni private e comuni, ottenendo un valore arrotondato di €/mq 1.700,00 (millesettecento/00). In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

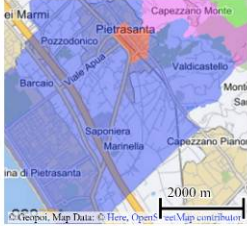

Ministero dell'Economia e delle Finanze


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	1.700,00 €	4.080,00 €
Totale			4.080,00 €

Il valore più probabile di mercato per i beni oggetto della presente risulta pertanto quantificabile in Euro 4.080,00. 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 €4.080,00 x 0,80 = €3.264,00.

Il valore più probabile di vendita arrotondato per i beni oggetto del presente punto risulta pertanto quantificabile in: €3.000,00 (Euro tremila/00).

* * * * *

CESPITE “O”

**Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta,
Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 20**



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 Bugneta, 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 e con accesso da Via Bugneta in Pietrasanta (LU) in prossimità del complesso edilizio 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 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:

Comune di Pietrasanta, catasto fabbricati, foglio **23** particella **1904** subalterno **20**,
categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 38,42 Euro, indirizzo catastale: Via
Bugneta Piano T, intestato a

Proprieta' 1/1, derivante da COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in
atti dal 14/05/2015 COSTITUZIONE (n. 497.1/2015).

Coerenze e confini: subalterni 2,25 stessa particella, particella 1903.

Corredata dalla comunanza sul subalterno 25 stessa particella, bene comune non
censibile area di manovra e passaggio a comune del mapp. 1904 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-
9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 oltre che 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.

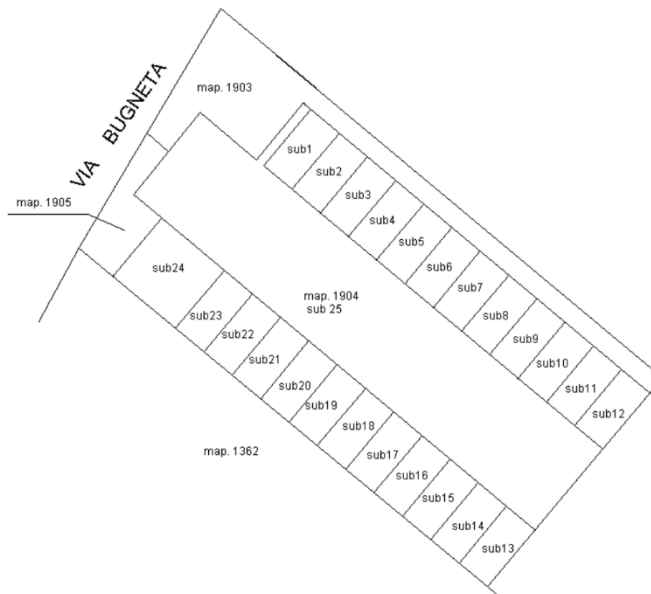
Ai fini della continuità storico-catastale si fa presente che la particella 1904 deriva al
catasto terreni dalla particella 1667 dello stesso foglio a seguito di
FRAZIONAMENTO del 11/05/2015 Pratica n. LU0035771 in atti dal 11/05/2015
presentato il 11/05/2015 (n. 35771.1/2015); precedentemente dalla particella 1434
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 61 stesso
foglio 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:

La planimetria a COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in atti dal 14/05/2015 (n. 497.1/2015) identifica l'unità immobiliare nella attuale consistenza e distribuzione.

Si precisa che alla data del sopralluogo l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della valutazione finale.



5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

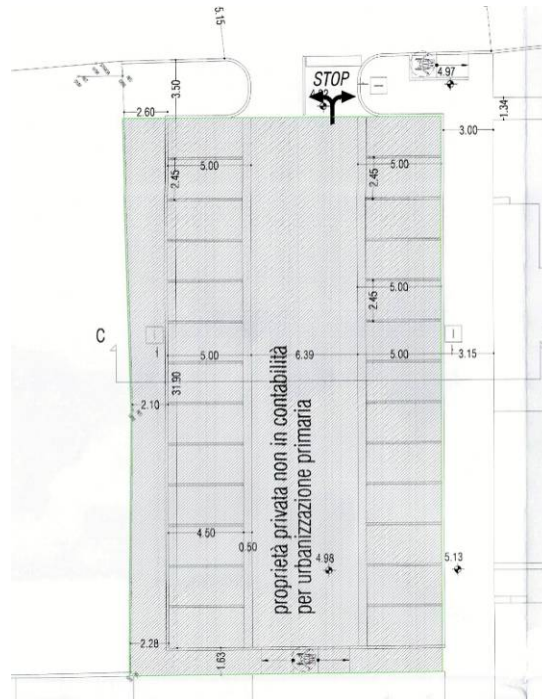
5.1. Pratiche edilizie e conformità edilizia:

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".

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi, l'elaborato planimetrico catastale e gli elaborati grafici allegati al citato Permesso di Costruzione l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta sul luogo libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo

strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della 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 22/05/2024 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

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 **1667** da cui deriva la 1904:

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 02/04/2012 - Registro Particolare 3737 Registro Generale 5206

Pubblico ufficiale GUIDUGLI UMBERTO Repertorio 110894/13894 del 22/03/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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:			
	Superficie SEL	Indice mercantile utilizzato	Consistenza
Descrizione:	(mq):	(%):	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, deprezzato di una percentuale del 20% in considerazione delle eventuali spese per il completamento e la regolarizzazione dello stato dei luoghi per le porzioni private e comuni, ottenendo un valore arrotondato di €/mq 1.700,00 (millesettecento/00). In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

Ministero dell'Economia e delle Finanze


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	1.700,00 €	4.080,00 €
Totale			4.080,00 €

Il valore più probabile di mercato per i beni oggetto della presente risulta pertanto quantificabile in Euro 4.080,00. 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 €4.080,00 x 0,80 = €3.264,00.

Il valore più probabile di vendita arrotondato per i beni oggetto del presente punto risulta pertanto quantificabile in: €3.000,00 (Euro tremila/00).

* * * * *

CESPITE “P”

**Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta,
Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 21**



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 Bugneta, 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 e con accesso da Via Bugneta in Pietrasanta (LU) in prossimità del complesso edilizio 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 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:

Comune di Pietrasanta, catasto fabbricati, foglio **23** particella **1904** subalterno **21**,
categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 38,42 Euro, indirizzo catastale: Via
Bugneta Piano T, intestato a

Proprieta' 1/1, derivante da COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in
atti dal 14/05/2015 COSTITUZIONE (n. 497.1/2015).

Coerenze e confini: subalterni 2,25 stessa particella, particella 1903.

Corredata dalla comunanza sul subalterno 25 stessa particella, bene comune non
censibile area di manovra e passaggio a comune del mapp. 1904 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-
9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 oltre che 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.

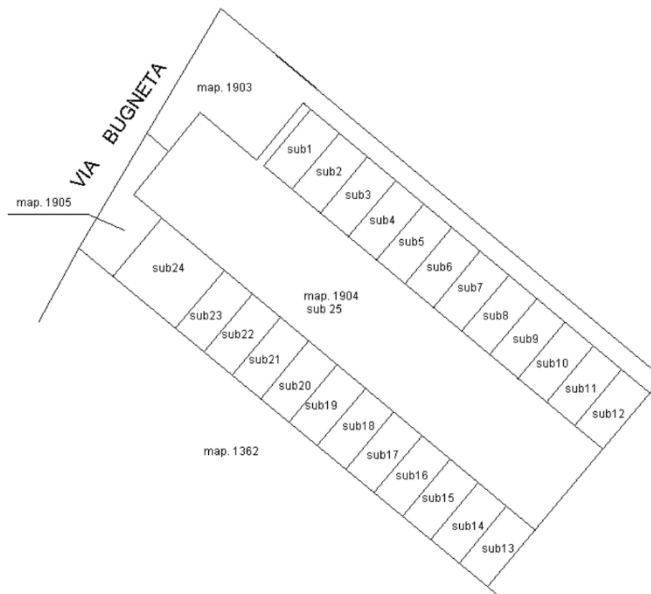
Ai fini della continuità storico-catastale si fa presente che la particella 1904 deriva al
catasto terreni dalla particella 1667 dello stesso foglio a seguito di
FRAZIONAMENTO del 11/05/2015 Pratica n. LU0035771 in atti dal 11/05/2015
presentato il 11/05/2015 (n. 35771.1/2015); precedentemente dalla particella 1434
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 61 stesso
foglio 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:

La planimetria a COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in atti dal 14/05/2015 (n. 497.1/2015) identifica l'unità immobiliare nella attuale consistenza e distribuzione.

Si precisa che alla data del sopralluogo l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della valutazione finale.



5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

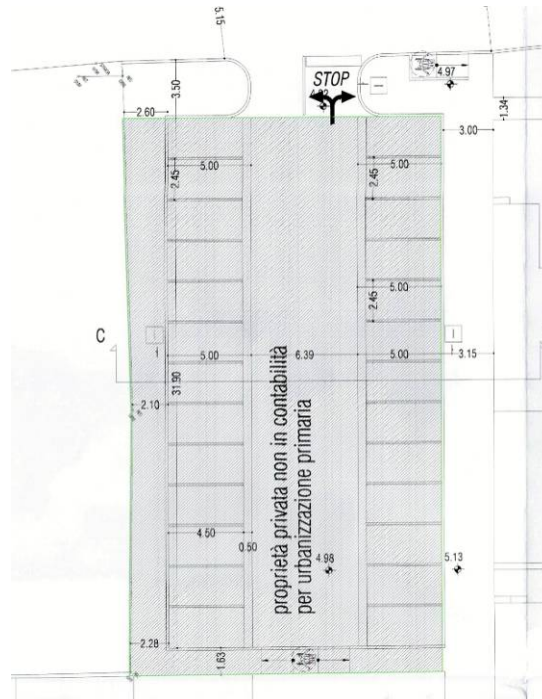
5.1. Pratiche edilizie e conformità edilizia:

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".

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi, l'elaborato planimetrico catastale e gli elaborati grafici allegati al citato Permesso di Costruzione l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta sul luogo libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo

strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della 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 22/05/2024 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

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 **1667** da cui deriva la 1904:

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 02/04/2012 - Registro Particolare 3737 Registro Generale 5206

Pubblico ufficiale GUIDUGLI UMBERTO Repertorio 110894/13894 del 22/03/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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.

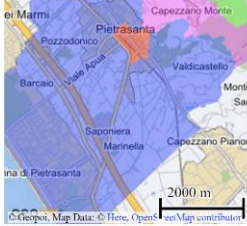

Sarà pertanto assunto come riferimento il valore medio fra i due parametri, deprezzato di una percentuale del 20% in considerazione delle eventuali spese per il completamento e la regolarizzazione dello stato dei luoghi per le porzioni private e comuni, ottenendo un valore arrotondato di €/mq 1.700,00 (millesettecento/00). In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

Ministero dell'Economia e delle Finanze


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	1.700,00 €	4.080,00 €
Totale			4.080,00 €

Il valore più probabile di mercato per i beni oggetto della presente risulta pertanto quantificabile in Euro 4.080,00. 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 €4.080,00 x 0,80 = €3.264,00.

Il valore più probabile di vendita arrotondato per i beni oggetto del presente punto risulta pertanto quantificabile in: €3.000,00 (Euro tremila/00).

* * * * *

CESPITE “Q”

**Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta,
Foglio 23, Particella 1904, 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 Bugneta, 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 e con accesso da Via Bugneta in Pietrasanta (LU) in prossimità del complesso edilizio 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 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:

Comune di Pietrasanta, catasto fabbricati, foglio **23** particella **1904** subalterno **22**, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 38,42 Euro, indirizzo catastale: Via Bugneta Piano T, intestato a Sede in ROMA (RM) 06785571008 Proprieta' 1/1, derivante da COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in atti dal 14/05/2015 COSTITUZIONE (n. 497.1/2015).

Coerenze e confini: subalterni 2,25 stessa particella, particella 1903.

Corredata dalla comunanza sul subalterno 25 stessa particella, bene comune non censibile area di manovra e passaggio a comune del mapp. 1904 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 oltre che 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.

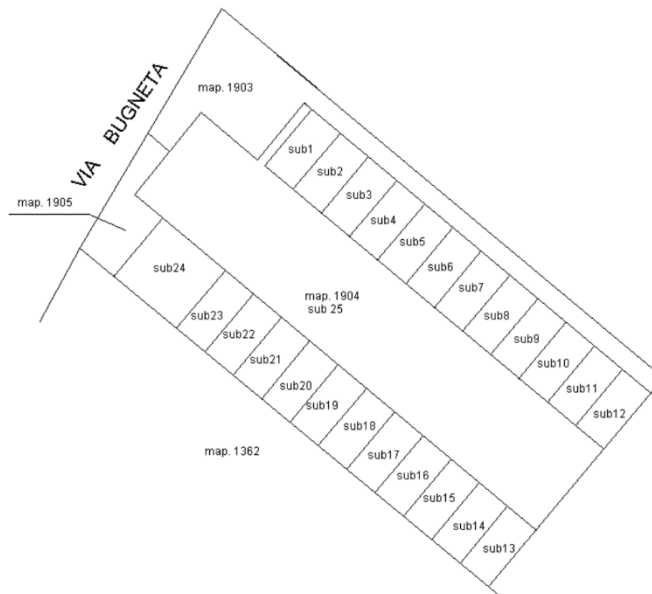
Ai fini della continuità storico-catastale si fa presente che la particella 1904 deriva al catasto terreni dalla particella 1667 dello stesso foglio a seguito di FRAZIONAMENTO del 11/05/2015 Pratica n. LU0035771 in atti dal 11/05/2015 presentato il 11/05/2015 (n. 35771.1/2015); precedentemente dalla particella 1434 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 61 stesso foglio 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:

La planimetria a COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in atti dal 14/05/2015 (n. 497.1/2015) identifica l'unità immobiliare nella attuale consistenza e distribuzione.

Si precisa che alla data del sopralluogo l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della valutazione finale.



5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

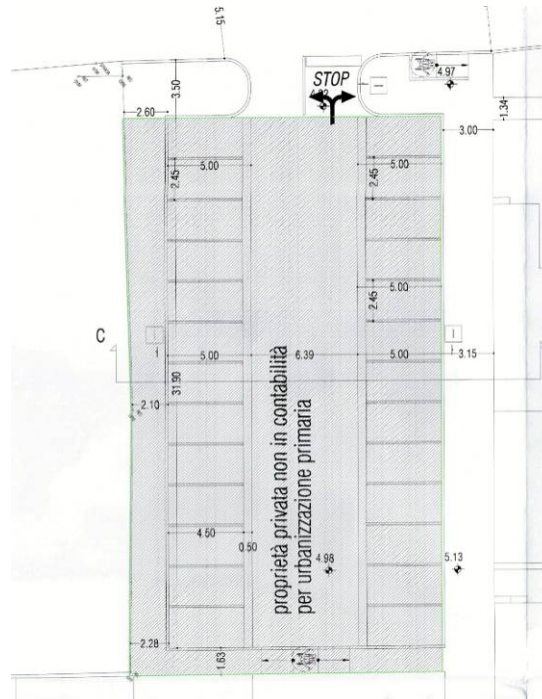
5.1. Pratiche edilizie e conformità edilizia:

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".

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi, l'elaborato planimetrico catastale e gli elaborati grafici allegati al citato Permesso di Costruzione l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta sul luogo libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo

strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della 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 22/05/2024 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

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 **1667** da cui deriva la 1904:

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 02/04/2012 - Registro Particolare 3737 Registro Generale 5206

Pubblico ufficiale GUIDUGLI UMBERTO Repertorio 110894/13894 del 22/03/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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:			
	Superficie SEL	Indice mercantile utilizzato	Consistenza
Descrizione:	(mq):	(%):	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, deprezzato di una percentuale del 20% in considerazione delle eventuali spese per il completamento e la regolarizzazione dello stato dei luoghi per le porzioni private e comuni, ottenendo un valore arrotondato di €/mq 1.700,00 (millesettecento/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	1.700,00 €	4.080,00 €
Totale			4.080,00 €

Il valore più probabile di mercato per i beni oggetto della presente risulta pertanto quantificabile in Euro 4.080,00. 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 €4.080,00 x 0,80 = €3.264,00.

Il valore più probabile di vendita arrotondato per i beni oggetto del presente punto risulta pertanto quantificabile in: €3.000,00 (Euro tremila/00).

* * * * *

CESPITE “R”

**Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta,
Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 23**



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 Bugneta, 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 e con accesso da Via Bugneta in Pietrasanta (LU) in prossimità del complesso edilizio 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 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:

Comune di Pietrasanta, catasto fabbricati, foglio **23** particella **1904** subalterno **23**, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 38,42 Euro, indirizzo catastale: Via Bugneta Piano T, intestato a

Proprieta' 1/1, derivante da COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in atti dal 14/05/2015 COSTITUZIONE (n. 497.1/2015).

Coerenze e confini: subalterni 2,25 stessa particella, particella 1903.

Corredata dalla comunanza sul subalterno 25 stessa particella, bene comune non censibile area di manovra e passaggio a comune del mapp. 1904 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 oltre che 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.

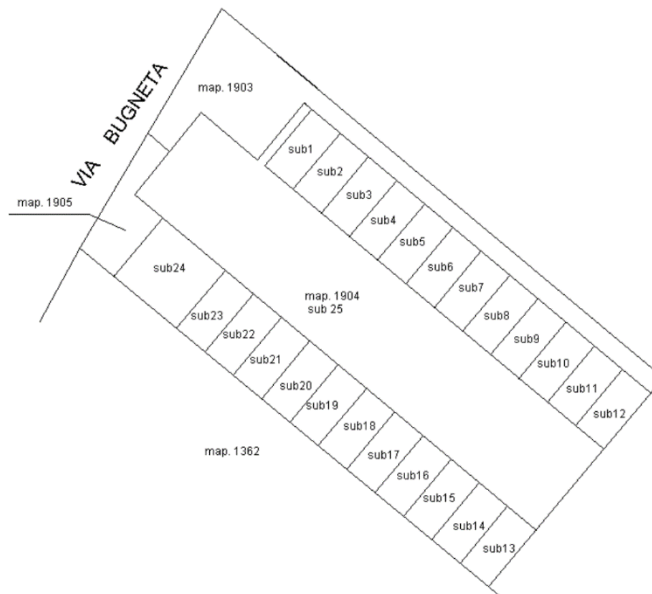
Ai fini della continuità storico-catastale si fa presente che la particella 1904 deriva al catasto terreni dalla particella 1667 dello stesso foglio a seguito di FRAZIONAMENTO del 11/05/2015 Pratica n. LU0035771 in atti dal 11/05/2015 presentato il 11/05/2015 (n. 35771.1/2015); precedentemente dalla particella 1434 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 61 stesso foglio 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:

La planimetria a COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in atti dal 14/05/2015 (n. 497.1/2015) identifica l'unità immobiliare nella attuale consistenza e distribuzione.

Si precisa che alla data del sopralluogo l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della valutazione finale.



5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

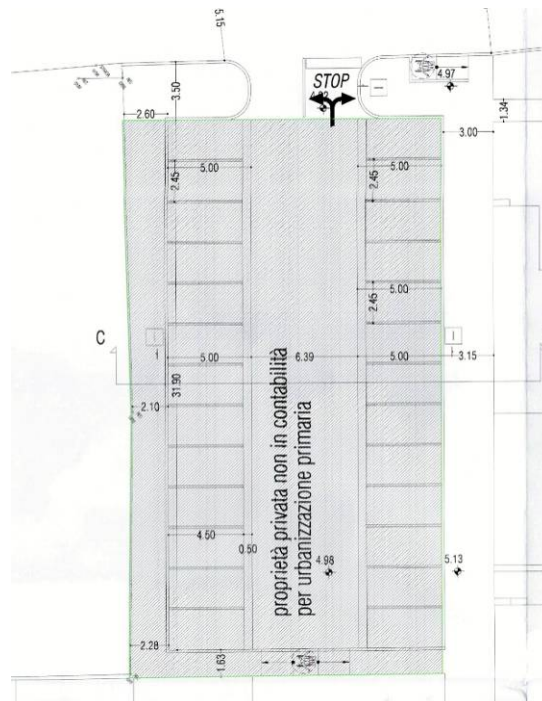
5.1. Pratiche edilizie e conformità edilizia:

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".

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi, l'elaborato planimetrico catastale e gli elaborati grafici allegati al citato Permesso di Costruzione l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta sul luogo libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo

strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della 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 22/05/2024 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

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 **1667** da cui deriva la 1904:

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 02/04/2012 - Registro Particolare 3737 Registro Generale 5206

Pubblico ufficiale GUIDUGLI UMBERTO Repertorio 110894/13894 del 22/03/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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:			
	Superficie SEL	Indice mercantile utilizzato	Consistenza
Descrizione:	(mq):	(%):	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, deprezzato di una percentuale del 20% in considerazione delle eventuali spese per il completamento e la regolarizzazione dello stato dei luoghi per le porzioni private e comuni, ottenendo un valore arrotondato di €/mq 1.700,00 (millesettecento/00). In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

Ministero dell'Economia e delle Finanze


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	1.700,00 €	4.080,00 €
Totale			4.080,00 €

Il valore più probabile di mercato per i beni oggetto della presente risulta pertanto quantificabile in Euro 4.080,00. 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 €4.080,00 x 0,80 = €3.264,00.

Il valore più probabile di vendita arrotondato per i beni oggetto del presente punto risulta pertanto quantificabile in: €3.000,00 (Euro tremila/00).

* * * * *

CESPITE “S”

**Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta,
Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 24**



1. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1.1. Descrizione generale:

Posto auto scoperto della superficie catastale di 28 mq situato in Comune di Pietrasanta (LU), Via Bugneta, 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 e con accesso da Via Bugneta in Pietrasanta (LU) in prossimità del complesso edilizio 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 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:

Comune di Pietrasanta, catasto fabbricati, foglio **23** particella **1904** subalterno **24**, categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 89,66 Euro, indirizzo catastale: Via Bugneta Piano T, intestato a

Proprieta' 1/1, derivante da COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in atti dal 14/05/2015 COSTITUZIONE (n. 497.1/2015).

Coerenze e confini: subalterni 2,25 stessa particella, particella 1903.

Corredata dalla comunanza sul subalterno 25 stessa particella, bene comune non censibile area di manovra e passaggio a comune del mapp. 1904 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 oltre che 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.

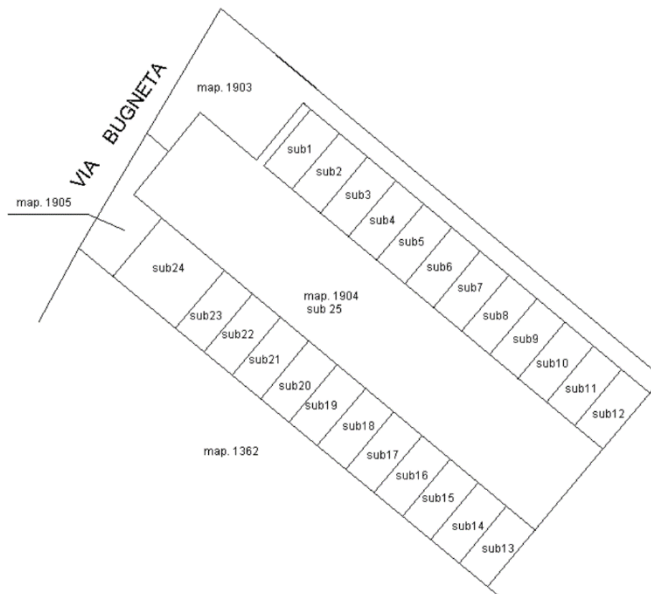
Ai fini della continuità storico-catastale si fa presente che la particella 1904 deriva al catasto terreni dalla particella 1667 dello stesso foglio a seguito di FRAZIONAMENTO del 11/05/2015 Pratica n. LU0035771 in atti dal 11/05/2015 presentato il 11/05/2015 (n. 35771.1/2015); precedentemente dalla particella 1434 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 61 stesso foglio 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:

La planimetria a COSTITUZIONE del 14/05/2015 Pratica n. LU0037090 in atti dal 14/05/2015 (n. 497.1/2015) identifica l'unità immobiliare nella attuale consistenza e distribuzione.

Si precisa che alla data del sopralluogo l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della valutazione finale.



5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

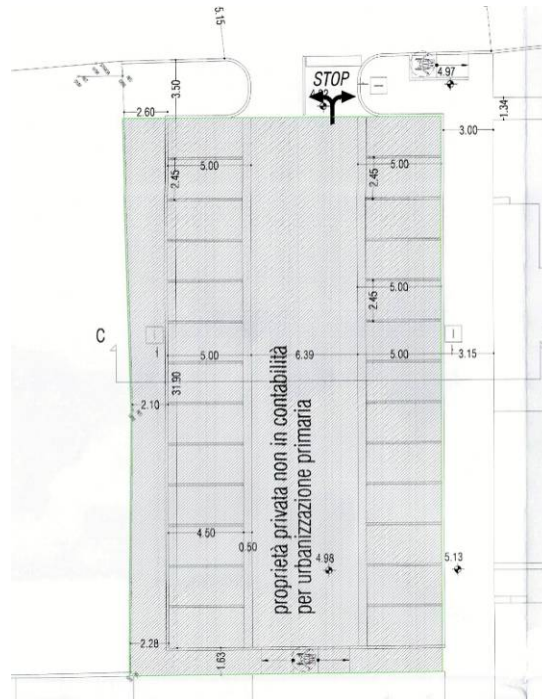
5.1. Pratiche edilizie e conformità edilizia:

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".

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi, l'elaborato planimetrico catastale e gli elaborati grafici allegati al citato Permesso di Costruzione l'area che accoglie il posto auto oggetto del presente lotto risulta sul luogo libera e priva di delimitazioni dei singoli posti auto. Per la corretta verifica dei confini è necessaria una accurata indagine di tipo

strumentale topografica. Resta a carico degli aggiudicatari l'impegno ed onere di procedere alla definizione e completamento di eventuali lavorazioni e finiture richieste dalle porzioni private e comuni di accesso e manovra così come individuate dagli elaborati allegati al 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" oltre che dall'elaborato planimetrico catastale. Di quanto esposto è stato tenuto conto ai fini della 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 22/05/2024 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

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 **1667** da cui deriva la 1904:

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 02/04/2012 - Registro Particolare 3737 Registro Generale 5206

Pubblico ufficiale GUIDUGLI UMBERTO Repertorio 110894/13894 del 22/03/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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	28,00	20,00%	5,60
Totale	28,00		5,60

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.

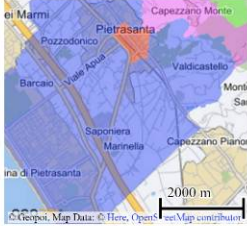

Sarà pertanto assunto come riferimento il valore medio fra i due parametri, deprezzato di una percentuale del 20% in considerazione delle eventuali spese per il completamento e la regolarizzazione dello stato dei luoghi per le porzioni private e comuni, ottenendo un valore arrotondato di €/mq 1.700,00 (millesettecento/00). In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

Ministero dell'Economia e delle Finanze


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	5,60	1.700,00 €	9.520,00 €
Totale			9.520,00 €

Il valore più probabile di mercato per i beni oggetto della presente risulta pertanto quantificabile in Euro 9.520,00. 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 €9.520,00 x 0,80 = €7.616,00.

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

CESPITE "A"

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 1,
Euro 3.000,00;

CESPITE "B"

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 2,
Euro 3.000,00;

CESPITE "C"

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 3,
Euro 3.000,00;

CESPITE "D"

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 4,
Euro 3.000,00;

CESPITE "E"

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 7,
Euro 3.000,00;

CESPITE "F"

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 8,
Euro 3.000,00;

CESPITE “G”

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 9,
Euro 3.000,00;

CESPITE “H”

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 15,
Euro 3.000,00;

CESPITE “I”

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 16,
Euro 3.000,00;

CESPITE “L”

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 17,
Euro 3.000,00;

CESPITE “M”

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 18,
Euro 3.000,00;

CESPITE “N”

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 19,
Euro 3.000,00;

CESPITE “O”

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 20,
Euro 3.000,00;

CESPITE “P”

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 21,
Euro 3.000,00;

CESPITE “Q”

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 22,
Euro 3.000,00;

CESPITE “R”

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 23,
Euro 3.000,00;

CESPITE “S”

Posto auto in Pietrasanta (LU) Via Bugneta, Foglio 23, Particella 1904, Subalterno 24,
Euro 7.000,00;

VALORE COMPLESSIVO DI VENDITA LOTTO

€55.000,00

(Euro cinquantacinquemila/00)

* * * * *

ASSUNZIONI E RISERVE

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)
