
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Benucci Luca**, nell'Esecuzione Immobiliare 143/2024 del R.G.E.

promossa da

ANGERA SECURITISATION SRL

Codice fiscale: 14521971003

Lungotevere Flaminio n. 18

00100 - Roma (RM)

contro

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza.....	7
Dati Catastali E Cronistoria.....	8
Stato conservativo	12
Parti Comuni E Precisazioni	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 2.....	19
Descrizione	19
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità	20
Confini.....	21
Consistenza.....	21
Dati Catastali e Cronistoria	23
Stato conservativo	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali	28
Formalità pregiudizievoli	29
Normativa urbanistica	32
Regolarità edilizia	34
Vincoli od oneri condominiali.....	35
CRITERIO DI STIMA PER TUTTI I LOTTI	36



Stima lotto 1	38
Sviluppo valutazione Lotto 1	38
Stima lotto 2	42
Sviluppo valutazione Lotto 2	42
Riserve e particolarità da segnalare	48
Elenco Allegati – Lotto n. 1-Bene N. 1	49
Elenco Allegati – Lotto n. 2 -Bene N. 2	49
Elenco Allegati – Lotto n. 2 -Bene N. 3	49
Riepilogo bando d'asta	50
Lotto 1	50
Lotto 2	50
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 143/2024 del R.G.E.	52
Lotto 1 – Prezzo Base d’Asta: € 150.000,00 (piena proprieta’)	52
Lotto 2- Prezzo Base d’Asta: € 90.000,00 (piena proprieta’)	52



INCARICO

In data 02/02/2025, il G.E. Dr.ssa Antonia Libera Oliva nominava quale Esperto ex art. 568 c.p.c. lo scrivente **Geom. Benucci Luca**, con studio in Piazza San Frediano, 7 - 55100 - Lucca (LU), e-mail: lucabenucci90@gmail.com, PEC: luca.benucci@geopec.it, Tel. 334 7860326, che in data 05/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

LOTTO N° 1:

- **Bene N° 1** - Terratetto per civile abitazione ubicato a Pietrasanta (LU), fraz. Vallecchia, Via Croce Verde n. 37-39:

LOTTO N° 2:

- **Bene N° 2** - Terratetto per civile abitazione ubicato a Pietrasanta (LU), fraz. Solaio, loc. Bottigliona, Via Bottigliona 33
- **Bene N° 3** - Terreno agricolo di tipo collinare ubicato a Pietrasanta (LU) - fraz. Soalio, loc. Bottigliona, via Castello



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto per civile abitazione ubicato a Pietrasanta (LU), fraz. Vallecchia, Via Croce Verde n. 37-39

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di valutazione è situato nel Comune di Pietrasanta (LU), con accesso da Via Croce Verde n. 37-39. (Allegati Lotto 1 - n. 1 e 2) (Foto Lotto 1 - n. 1, 2, 3 e 4)

L'unità si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un piano seminterrato ed è così composta:

- **Piano terra:** ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, bagno; scala di collegamento al piano primo con accesso dal vano ingresso; scala di collegamento al seminterrato con accesso dal disimpegno; (Foto Lotto 1 - da n. 5 a n. 13)
- **Piano primo:** disimpegno, due camere, bagno; accesso al sottotetto mediante botola; (Foto Lotto 1 - da n. 17 a n. 22)
- **Piano seminterrato:** camera, cucinotto, w.c. sottoscala, zona pranzo e lavanderia/locale caldaia. (Foto Lotto 1 - da n. 14 a n. 16 e n. 25)

A corredo dell'immobile vi è una **resede esclusiva** disposta sui lati ovest e sud del terratetto. (Foto Lotto 1 - n. 26)

L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dalla via pubblica, sia tramite ingresso al fabbricato dal civico n. 39, sia tramite cancello pedonale posto al civico n. 37, attraversando la resede esclusiva.

Caratteristiche costruttive e finiture principali:

- Struttura portante in muratura;
- Tamponature in muratura semplice;
- Copertura in legno con sovrastante manto di tegole in laterizio;
- Pareti interne ed esterne rifinite con intonaco civile e tinteggiate;
- Pavimentazioni interne in cotto di grande formato nelle zone giorno (soggiorno, cucina e disimpegni) e in cementine esagonali policrome di pregio nelle camere da letto;
- Infissi esterni in alluminio ed infissi interni in legno;
- Bagni con pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di ceramica;
- Impianto elettrico del tipo sfilabile;
- Impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas metano;
- Resede esterna pavimentata in piastrelle da esterno, con presenza di una piccola recinzione in legno.

L'unità immobiliare si presenta in **normali condizioni di manutenzione**, sia per quanto riguarda le finiture interne che gli impianti e le strutture, risultando abitabile e funzionalmente idonea all'uso residenziale.

La vendita dell'immobile non è soggetta a IVA.

Non è stato effettuato accesso forzoso per l'ispezione dell'immobile.

L'unità immobiliare non risulta realizzata in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, agevolata o finanziata con risorse pubbliche, e non sono presenti vincoli in tal senso tuttora gravanti sul bene.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il complesso immobiliare, di cui al presente Lotto n. 1 ed oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED]
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

[REDACTED]

•

REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO ANNO 1981 ATTO N. 129 p.2 s.A dal quale risulta che:
[REDACTED] hanno tra loro contratto matrimonio a PIETRASANTA (LU) il 11/10/1981.

Regime patrimoniale di Comunione Legale fino al 18/01/2022.

Regime patrimoniale di **separazione legale dei beni**: con atto a rogito del notaio Antonino Tumbiolo del distretto notarile di Lucca in data 18/01/2022 Repertorio n. 38549 raccolta n. 10615, gli sposi [REDACTED] e [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni. Li, 20/01/2022.

(Allegati Lotto 1 - n. 15)

CONFINI

Al complesso immobiliare di cui al presente Lotto n. 1, confinano: a nord il mappale 10, ad est aria su via Croce Verde, a sud mappale 1759 e ad ovest mappale 9 salvo se altri o come meglio di fatto. (Allegati Lotto 1 - n. 2)



CONSISTENZA

Ai fini della presente valutazione, la consistenza degli immobili è espressa in termini di **superficie commerciale**, intesa come la somma delle superfici ponderate dei vari ambienti che compongono l'unità immobiliare, secondo i criteri definiti dagli standard estimativi.

La superficie commerciale è stata calcolata a partire dalla **superficie esterna lorda (SEL)**, ovvero la superficie misurata al perimetro esterno dell'edificio, comprensiva di muri perimetrali e partizioni interne. Tale superficie è stata opportunamente ponderata mediante **rapporti mercantili di riferimento**, applicati in funzione della destinazione e dell'uso dei diversi ambienti, al fine di rappresentare adeguatamente il valore economico delle diverse porzioni dell'immobile.

In aggiunta ai parametri precedentemente descritti, si riferisce anche la **superficie catastale** riportata nella visura dell'immobile, determinata secondo le norme tecniche stabilite dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138., pari a:

mapp. 11, sub. 4: 81,00 mq.
mapp. 11, sub. 5: 59,00 mq.
mapp. 1758, sub.1: 63,00 mq.

Tale superficie rappresenta l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria ed è espressa in metri quadrati. La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato.

Definizioni:

Superficie Esterna Lorda (SEL):

"l'area di un edificio delimitata dagli elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano, all'altezza convenzionale di 1,5 metri dal pavimento. Questa misura include l'intera superficie coperta dall'edificio, considerando lo spessore totale delle pareti perimetrali esterne."

Superficie Commerciale:

"rappresenta la somma delle superfici ponderate dei vari ambienti che compongono l'unità immobiliare, secondo criteri definiti dagli standard estimativi. Questo parametro tiene conto delle superfici coperte, inclusi i muri interni e quelli perimetrali esterni (computati per intero fino a uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione sono considerati al 50% fino a uno spessore massimo di 25 centimetri), delle superfici ad uso esclusivo come terrazze, balconi, patii e giardini, e delle pertinenze quali cantine, posti auto, soffitte e altre aree accessorie, ciascuna ponderata in base alla sua rilevanza e utilizzo."



Destinazione	Piano	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Cantina	S1°	52,00 mq	0,2	10,40 mq
Abitazione	T	58,00 mq	1	58,00 mq
Abitazione	1°	58,00 mq	1	58,00 mq
Giardino	T	100,00 mq	0,15	15,00 mq
Totale superficie commerciale:				141,40 mq
Incidenza condominiale:				0,00
Superficie commerciale arrodata:				140,00 mq

I beni **NON** sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI E CRONISTORIA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	11	4	1	A4	4	4,5	81 mq	232,41 €	S1-T	493, sub. 1
	1	11	5	1	A4	4	3,5 vani	59 mq	180,76 €	S1-1	
	1	11	3		BCNC					S1-T-1	
	1	1758	1		F1		63 mq			S1	
	1	1758	2		BCNC						

(Allegati Lotto 1 - da n. 5 a n. 9)

Civile Abitazione:

Ai fini della continuità catastale si precisa che l'attuale particella 11, subalterno 4 graffata alla particella 493, subalterno 1 deriva da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/01/2021 Pratica n. LU0001918 in atti dal 14/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 789.1/2021);
- VARIAZIONE DEL 09/01/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/06/2009 Pratica n. LU0114528 in atti dal 24/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9396.1/2009);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/03/2003 Pratica n. 71224 in atti dal 05/03/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5185.1/2003).

Inoltre, l'attuale particella 11, subalterno 4 graffata alla particella 493, subalterno 1 è derivata dall'originaria particella 11, subalterno 1 graffata alla particella 493, in forza di:



- VARIAZIONE del 19/02/2003 Pratica n. 60854 in atti dal 19/02/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4616.1/2003).

A sua volta la particella 11, subalterno 1 graffata alla particella 493 derivava da:

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Ai fini della continuità catastale si precisa che l'attuale particella 11, subalterno 5 deriva da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/01/2021 Pratica n. LU0001918 in atti dal 14/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 790.1/2021);
- VARIAZIONE DEL 09/01/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/06/2009 Pratica n. LU0114529 in atti dal 24/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9397.1/2009);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/03/2003 Pratica n. 71224 in atti dal 05/03/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5185.1/2003).

Inoltre, l'attuale particella 11, subalterno 5 è derivata dall'originaria particella 11, subalterno 2, in forza di:

- VARIAZIONE del 19/02/2003 Pratica n. 60854 in atti dal 19/02/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4616.1/2003).

A sua volta la particella 11, subalterno 2 derivava da:

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Resede:

Ai fini della continuità catastale si precisa che l'attuale particella 1758, subalterno 1 deriva da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2021 Pratica n. LU0009895 in atti dal 16/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5001.1/2021);
- ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 18/04/2003 Pratica n. 146472 in atti dal 24/06/2003 DIVISIONE (n. 6479.2/2003);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/03/2003 Pratica n. 71224 in atti dal 05/03/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5185.1/2003).
- VARIAZIONE del 19/02/2003 Pratica n. 60854 in atti dal 19/02/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4616.1/2003).

Ai fini della continuità catastale si precisa che l'attuale particella 1758, subalterno 2 deriva da:



- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2021 Pratica n. LU0009896 in atti dal 16/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5002.1/2021);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/03/2003 Pratica n. 71224 in atti dal 05/03/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5185.1/2003).
- VARIAZIONE del 19/02/2003 Pratica n. 60854 in atti dal 19/02/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4616.1/2003).

Inoltre, l'attuale particella 1758, subaltern1 e 2 è derivata dall'originaria particella 494, in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 11/02/2003 Pratica n. 250981 in atti dal 11/02/2003 (n. 881.1/2003).

A sua volta l'originaria particella 494 derivava da:

- Impianto meccanografico del 23/12/1975.

Corrispondenza catastale

L'Esperto precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la conformità catastale soggettiva ed oggettiva dell'unità immobiliare oggetto di stima mediante la documentazione rintracciata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca – Comune di Pietrasanta (LU) e il confronto della stessa con lo stato dei luoghi.

Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare quanto segue: (**Allegati Lotto 1 - Allegato n. 6**)

- si ha la conformità soggettiva in quanto l'unità immobiliare è correttamente intestata all'esecutato **sig. Panero Claudio** e alla comproprietaria non esecutata **sig.ra Ferrari Gloria Rubina** per i diritti di 1/2 ciascuno della piena proprietà. Tuttavia, si segnala che la visura non riporta l'aggiornamento del regime patrimoniale dei coniugi sopra menzionati, il quale è stato modificato in "regime di separazione dei beni" con atto a rogito del notaio Antonino Tumbiolo del distretto notarile di Lucca in data 18/01/2022 Repertorio n. 38549 raccolta n. 10615
- NON si ha la conformità oggettiva in quanto la planimetria e la consistenza catastale del complesso immobiliare NON corrispondono allo stato di fatto rilevato. Più precisamente, lo scrivente a rilevato le seguenti difformità:
 - nell'indicazione di alcune altezze interne;
 - nell'indicazione dell'effettiva destinazione di alcuni vani;
 - nella distribuzione interna sia del piano terra che del piano sottoterra;
 - nella rappresentazione grafica errata di alcune finestre, porte interne e scalini;
 - nella rappresentazione di piccola finestra del bagno al piano terra, oggi non più esistente (**Foto Lotto 1 - n. 23**);
 - nella rappresentazione di un piccolo manufatto, originariamente adibito a "pollaio" ed ubicato sul lato nord-ovest nella resede esclusiva che oggi risulta demolito. Tale manufatto risulta ancora rappresentato sia nella planimetria catastale relativa all'unità immobiliare censita al subalterno 4, sia nell'estratto di mappa catastale;



Si sottolinea, inoltre, come dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali depositate agli atti, si evidenzia una situazione formalmente articolata in più subalterni, ma che, di fatto, si configura come un'unica unità immobiliare funzionalmente indivisibile. (Allegati Lotto 1 - n. 3, 10 e 11)

In particolare, risultano censiti come beni comuni non censibili:

- Foglio 1, mappale 11, subalterno 3 (fabbricato - vano scale)
- Foglio 1, mappale 1758, subalterno 2 (resede esterna)

Con riferimento al bene comune non censibile identificato al subalterno 3 (vano scale), si rileva che lo stesso è elemento strutturale di collegamento interno e di passaggio tra i principali locali dell'unità immobiliare. Tale vano scala viene utilizzato quotidianamente come parte integrante dell'abitazione (mapp. 11, sub. 4 e 5), rendendo di fatto impossibile una separazione funzionale tra le parti. Non esistono divisioni fisiche o limitazioni di accesso, ed il vano scala risulta indispensabile per la fruizione complessiva dell'immobile.

Per quanto riguarda invece la resede esterna, essa risulta accessibile esclusivamente dall'unità immobiliare oggetto di stima e viene utilizzata stabilmente a servizio della stessa. Anche in questo caso, non sono presenti elementi che la distinguano fisicamente come area comune destinata a più unità: la resede si configura a tutti gli effetti come pertinenza esclusiva.

Alla luce di quanto rilevato, pur essendo formalmente presente una suddivisione catastale in subalterni distinti, lo stato dei luoghi evidenzia una continuità fisico-funzionale tra le porzioni, tali da configurare un'unica effettiva unità immobiliare.

Si segnala inoltre che, dall'analisi dell'elaborato planimetrico protocollo n. 000060854 del 19/02/2003 (ultimo depositato agli atti) e del relativo "Elenco Subalterni", emergono alcune incongruenze rispetto allo stato di fatto rilevato.

In particolare:

- i mappali 1758, subalterni 1 e 2 risultano ancora indicati come beni di pertinenza comune anche al mappale 12, subalterno 1, che è invece di proprietà distinta e non oggetto della presente procedura;
- risulta ancora rappresentato e indicato il mappale 1759 come area urbana comune al complesso immobiliare esecutato, mentre allo stato attuale tale particella risulta essere pertinenza esclusiva del mappale 12, subalterno 1 (altra proprietà), e non presenta alcuna connessione fisica o funzionale con l'immobile oggetto di pignoramento.

Per quanto riguarda la regolarizzazione delle difformità catastali, si precisa che gli eventuali costi da sostenere (comprensivi di onorari professionali e tributi catastali) possono variare in funzione della complessità dell'intervento.

A titolo puramente indicativo e senza alcun carattere di ufficialità, si stima che tali costi possano orientativamente quantificarsi in **€ 5.000,00 (euro cinquemila/00)**, ripartiti come segue:

- la redazione e presentazione di un Tipo Mappale finalizzato alla soppressione del manufatto demolito dalla rappresentazione cartografica catastale, con un costo indicativo pari ad € 2.000,00 (euro duemila/00);
- la presentazione di apposito modello DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastali delle unità immobiliare di cui al mappale 11 e 1758 e il relativo elaborato planimetrico, con un costo indicativo pari ad € 3.000,00 (euro tremila/00);



Il tutto, salvo diverse valutazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto competente.

Quanto sopra descritto è meglio comprensibile e rappresentato negli elaborati grafici allegati (Allegati Lotto 1 - allegato n. 12)

N.B. Si precisa che gli elaborati grafici allegati alla presente relazione (stato autorizzato, stato rilevato e stato sovrapposto) sono stati redatti al solo scopo illustrativo, al fine di agevolare la comprensione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale e ai titoli edilizi.

Tali elaborati non hanno valore tecnico ai fini urbanistici o catastali e non possono pertanto essere utilizzati come base per eventuali pratiche di sanatoria, aggiornamento catastale o altri adempimenti formali. Ogni valutazione o azione in tal senso dovrà essere supportata da specifici rilievi e documentazioni redatti secondo le normative vigenti.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in **normali condizioni di manutenzione**, sia per quanto riguarda le finiture interne che gli impianti e le strutture, risultando abitabile e funzionalmente idonea all'uso residenziale.

PARTI COMUNI E PRECISAZIONI

All'interno del complesso immobiliare oggetto di stima risultano censiti due beni comuni non censibili, identificati catastalmente come:

- Foglio 1, mappale 11, subalterno 3 (fabbricato)
- Foglio 1, mappale 1758, subalterno 2 (resede)

Dallo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, tali beni risultano materialmente integrati e funzionalmente connessi all'unità immobiliare principale, della quale costituiscono parte integrante, senza soluzione di continuità né distinzione fisica o funzionale.

L'intero compendio immobiliare si configura di fatto come un'unica unità immobiliare continua e indivisa, con un utilizzo esclusivo coerente su tutte le porzioni, sia interne che esterne.

Pertanto, ai fini della presente valutazione e tenuto conto della situazione oggettiva riscontrata, si ritiene più corretto considerare i suddetti beni comuni non censibili come parte integrante dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, includendoli nel computo estimativo complessivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'ambito della presente valutazione immobiliare, si è verificata l'eventuale presenza di servitù attive o passive gravanti sull'immobile oggetto di stima. Le servitù possono influire sulla piena disponibilità e utilizzabilità del bene, incidendo di conseguenza sul suo valore di mercato. L'analisi è stata condotta attraverso la consultazione degli atti di provenienza, dei registri immobiliari e di altre fonti documentali disponibili.

Dall'analisi della documentazione reperita, NON è emersa la presenza di una servitù, censi, livelli e/o usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive e finiture principali:

- Struttura portante in muratura;
- Tamponature in muratura semplice;
- Copertura in legno con sovrastante manto di tegole in laterizio;
- Pareti interne ed esterne rifinite con intonaco civile e tinteggiate;
- Pavimentazioni interne in cotto di grande formato nelle zone giorno (soggiorno, cucina e disimpegni) e in cementine esagonali policrome di pregio nelle camere da letto;
- Infissi esterni in alluminio ed infissi interni in legno;
- Bagni con pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di ceramica;
- Impianto elettrico del tipo sfilabile;
- Impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas metano;
- Resede esterna pavimentata in piastrelle da esterno, con presenza di una piccola recinzione in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dei sopralluoghi svolti in data **11 marzo 2025 e 8 maggio 2025** il complesso immobiliare di cui al Lotto n. 1 oggetto di procedura risultava essere **occupato senza titolo** dal [REDACTED] (figlio del soggetto esecutato).

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione che avessero per oggetto l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

La titolarità del complesso immobiliare di cui al presente Lotto n. 1 in capo *all'esecutato* [REDACTED] [REDACTED] *o e e alla comproprietaria non esecutata* [REDACTED] *Giara Ferrari Gloria* deriva dai seguenti atti di provenienza:

- Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maccheroni Emilio di Pietrasnata (LU) del 18/04/2003, rep. n. 18128 racc. 22189 e trascritto a Pisa (PI) il 24/04/2003 al n. 6480 di reg. part. dalla [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]. (Allegati Lotto 1 - n. 13)

Per quanto riguarda il complesso immobiliare di cui al Lotto n. 1 ed oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 12/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISA il 13/08/2009
Reg. gen. 17223 - Reg. part. 3399
Importo: € 550.000,00
A favore di Unicredit Banca di Roma S.p.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 487.714,36
Rogante: Tribunale di Viareggio
Data: 06/08/2009
N° repertorio: 1001
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 09/08/2011
Reg. gen. 15160 - Reg. part. 3057
Importo: € 90.000,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A
Contro [REDACTED]
Capitale: € 68.964,72
Rogante: Tribunale di Viareggio
Data: 02/08/2011
N° repertorio: 1619/2011
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 06/10/2011
Reg. gen. 17461 - Reg. part. 3471
Importo: € 200.000,00
A favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. a R.L.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 550.000,00
Rogante: Tribunale di Viareggio
Data: 12/08/2011
N° repertorio: 1684/2011

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pisa il 18/11/2021
Reg. gen. 24025 - Reg. part. 16962
Quota: 1/2
A favore di ANGERA SECURITISATION SRL
Contro [REDACTED]
Note: Pubblico Ufficiale Unep Tribunale di Lucca in data 23/10/2021 rep.4026
- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pisa il 24/01/2022
Reg. gen. 1199 - Reg. part. 16962
Quota: 1/2
A favore di ANGERA SECURITISATION SRL



Contro [REDACTED]

Note: Pubblico Ufficiale Unep Tribunale di Lucca in data 15/01/2022 rep.4972

- **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pisa il 26/09/2024

Reg. gen. 18173 - Reg. part. 13174

Quota: 1/2

A favore di ANGERA SECURITISATION SRL

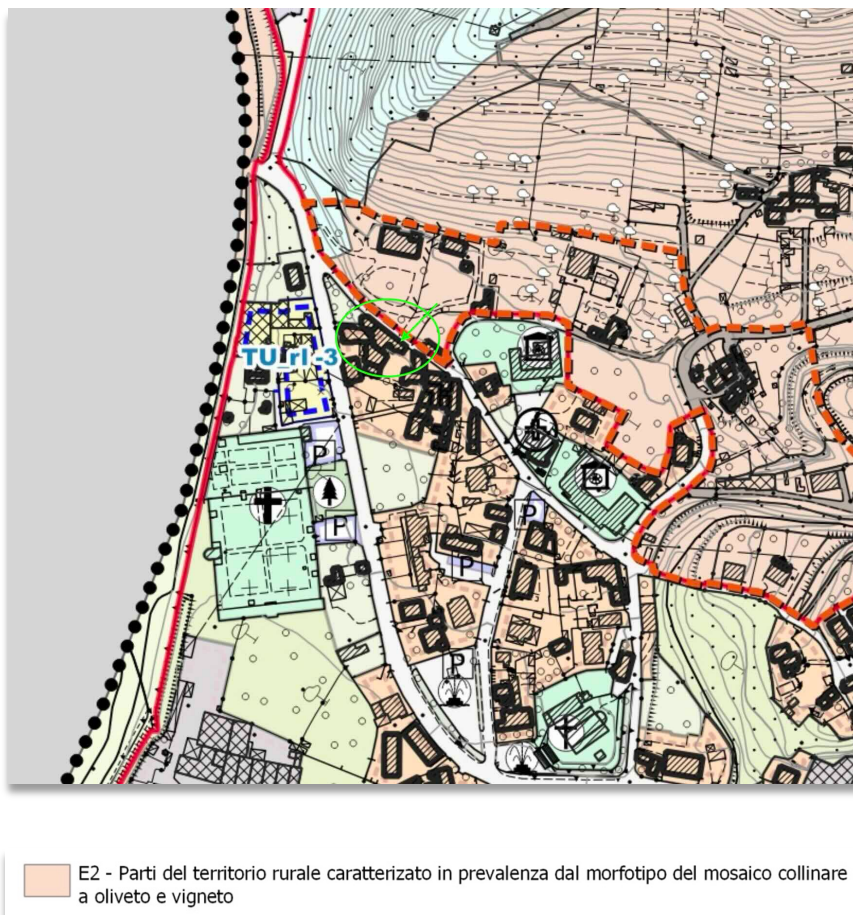
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso immobiliare oggetto di procedura ricade nel territorio del Comune di Pietrasanta ed è disciplinato dal vigente Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n. 22 del 26/06/2024.

In base alla suddetta normativa, il complesso immobiliare ha la seguente destinazione urbanistica:

- **Territorio Rurale – disciplina generale art. 23 Dt 02b – disciplina specifica DT 02a:**
E2 – Parti del territorio rurale caratterizzato in prevalenza dal morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto;



Il Comune di Pietrasanta è dotato anche di Piano Strutturale approvato con Delibera C.C. n. 41 del 09/11/2023 ai sensi del quale il complesso immobiliare oggetto di stima è sottoposto ai seguenti vincoli e rischi:



- Vincolo idrogeologico (RD 3267/1923);
- Classe di pericolosità Geologica: G3a Media-Elevata;
- Classe di pericolosità Sismica: S1 – Bassa

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato parte del complesso immobiliare oggetto di stima di cui al presente Lotto n. 1 è stato edificato in data anteriore al 1942, come dimostrato dalla planimetria catastale risalente al 02/01/1940.

Successivamente alla suddetta data, dalla consultazione degli archivi del Comune di Pietrasanta (LU) l'Esperto ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta n. 378 del 29/12/1972, per *“la costruzione apertura delle dimensioni di cm. 90, sulla via Vallecchia, VALLECCCHIA, Pietrasanta”*;
- Nulla Osta n. 163 del 06/07/1974, per *“la installazione di ponteggio metallico per eseguire l'imbiancatura della facciata di un fabbricato posta in frazione di Vallecchia, via Croce Verde”*.

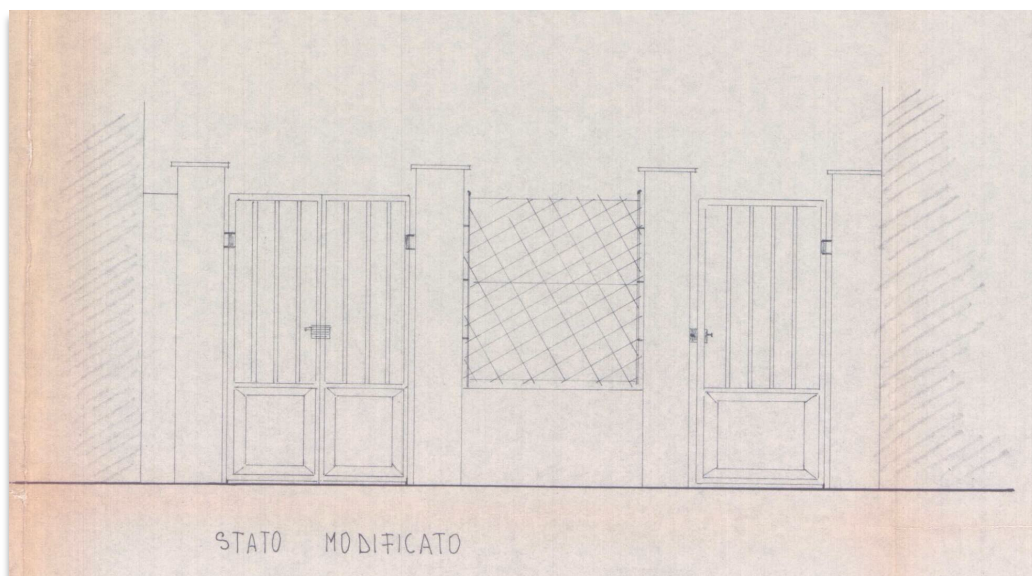
L'Esperto precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la regolarità edilizia dell'unità immobiliare a uso abitativo oggetto di procedura mediante l'esame degli atti autorizzativi e della documentazione rintracciata presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie del Comune di Pietrasanta (LU) e il confronto degli stessi con lo stato dei luoghi.

Si precisa che in conformità a quanto previsto dall' art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 lo stato legittimo dell'immobile è “lo stato stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali”.

Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare che dalla comparazione tra lo stato di fatto dell'immobile con quanto rappresentato negli elaborati progettuali allegati al Nulla Osta n. 378 del 29/12/1972 **0 sono emerse alcune difformità**, relativamente:

- alla realizzazione del cancello pedonale di accesso dalla via Croce Verde n. 37, consistenti nella messa in opera di cancello di maggiore larghezza a seguito della mancata realizzazione delle colonne in muratura.





Stato di Progetto - Nulla Osta n. 378 del 29/12/1972



Stato di Fatto Rilevato

Si precisa, inoltre, che presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie del Comune di Pietrasanta (LU) non sono stati rinvenuti titoli edilizi contenenti una rappresentazione grafica del complesso immobiliare oggetto del presente Lotto n. 1.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate, si ritiene necessario procedere con la presentazione di un'istanza di sanatoria, la cui tipologia e modalità di presentazione dovranno essere preventivamente concordate con l'Ufficio Edilizia del Comune di Pietrasanta.

A titolo puramente indicativo e senza alcun carattere di ufficialità, si stima che i costi complessivi per l'eventuale presentazione e definizione della pratica di sanatoria (comprensivi di oneri amministrativi,



sanzioni e compensi professionali) possano quantificarsi in € **10.000,00** (euro diecimila/00), salvo diverse determinazioni da parte dell'Ufficio Comunale competente.

Si segnala, inoltre, che in alternativa alla presentazione di istanza di sanatoria, potrà essere valutata la possibilità di procedere con la rimessa in pristino dello stato autorizzato, mediante la rimozione o modifica delle opere eseguite in difformità, previo confronto con l'Ufficio Edilizia competente per la verifica della fattibilità e delle modalità di intervento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – Terratetto per civile abitazione ubicato a Pietrasanta (LU), fraz. Solaio, loc. Bottigliona, Via Bottogliona 33.
- **Bene N° 3** - Terreno agricolo di tipo collinare ubicato a Pietrasanta (LU) – fraz. Soalio, loc. Bottigliona, via Castello.

DESCRIZIONE

Bene N°2:

L'immobile oggetto di valutazione è situato nel Comune di Pietrasanta (LU), frazione Solaio, località Bottigliona, via Bottigliona n. 33. (Allegati Lotto 2 -Bene n. 2 - n. 1, 2 e 3)

L'unità immobiliare si sviluppa su tre piani fuori terra ed è così composta:

- Piano terra: locale ad uso cantina (non collegato direttamente ai vani principali); (Foto Lotto 2 - n. 9)
- Piano primo: ingresso, zona pranzo, cucina con accesso a terrazzo sul lato sud-ovest, veranda sul lato nord-est, bagno e scala interna di collegamento al piano secondo; (Foto Lotto 2 - da n. 10 a 14)
- Piano secondo: disimpegno, due camere e bagno. (Foto Lotto 2 - da n. 15 a 18)

A corredo dell'immobile è presente una resede esclusiva terrazzata, distribuita sui lati nord, est e sud del fabbricato, sulla quale insistono un pergolato in legno con copertura e un box in lamiera adibito a ricovero attrezzi. (Foto Lotto 1 - n. 1, 2, 3 e 4)

Completa la proprietà un piccolo appezzamento di terreno, della superficie di circa 76 mq, caratterizzato da un'elevata pendenza naturale, situato sul lato sud del fabbricato. (Foto Lotto 2 - n. 19)

L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente da viottolo tra compreso tra altri fabbricati tramite cancello pedonale che immette nella porzione di resede posta sul lato sud-est. (Foto Lotto 2 - n. 1, 2, 3)

Caratteristiche costruttive e finiture principali:

- Struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata;
- Tamponature in muratura semplice;
- Copertura a falde in legno con sovrastante manto di tegole in laterizio;
- Solai con travi in legno e mezzane in cotto a vista, presenti in tutti i piani;
- Pareti interne rifinite con intonaco civile tinteggiato, in parte decorate con motivi ornamentali;
- Pavimentazioni interne in cotto nelle zone giorno (cucina), gres porcellanato effetto legno nelle camere e ceramica nei servizi igienici;
- Infissi esterni in legno, dotati di persiane in legno;
- Porte interne in legno;
- Bagni finestrati con pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche;
- Cucina in muratura con piano in marmo e rivestimenti decorativi in piastrelle;
- Impianto elettrico del tipo sfilabile;



- Balcone con pavimentazione in gres e ringhiera in ferro zincato;
- Resede esterna pavimentata e giardino terrazzato con muretti in pietra, pergolato e arredi da esterno.

L'unità immobiliare si presenta in normali condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture interne che gli impianti e le strutture, risultando abitabile e funzionalmente idonea all'uso residenziale.

La vendita dell'immobile non è soggetta a IVA.

Non è stato effettuato accesso forzoso per l'ispezione dell'immobile.

L'unità immobiliare non risulta realizzata in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, agevolata o finanziata con risorse pubbliche, e non sono presenti vincoli in tal senso tuttora gravanti sul bene.

Bene N°3:

Il terreno agricolo oggetto di analisi è situato nel Comune di Pietrasanta, località Solaio, con accesso da Via Castello. (Allegati Lotto 2 -Bene n. 3 - n. 1, 2 e 3)

Ha una superficie catastale di circa 660 mq e si presenta con conformazione irregolare a forma trapezoidale. L'area è ubicata in corrispondenza di un tornante stradale, in posizione collinare caratterizzata da forte pendenza, che condiziona la fruibilità del fondo. (Foto Lotto 2 - n. 20)

Il terreno risulta privo di accesso carrabile diretto e non è attualmente utilizzato per attività agricole o altre destinazioni funzionali.

La vendita dell'immobile non è soggetta a IVA.

Non è stato effettuato accesso forzoso per l'ispezione dell'immobile.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, di cui al presente Lotton. 2, appartengono ai seguenti esecutati:

[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

[REDACTED]



Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO ANNO 1981 ATTO N. 129 p.2 s.A dal quale risulta che:
[REDACTED] e [REDACTED] hanno tra loro contratto matrimonio a PIETRASANTA (LU) il 11/10/1981

Regime patrimoniale di Comunione Legale fino al 18/01/2022.

Regime patrimoniale di **separazione legale dei beni**: con atto a rogito del notaio Antonino Tumbiolo del distretto notarile di Lucca in data 18/01/2022 Repertorio n. 38549 raccolta n. 10615, gli sposi [REDACTED] e [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni. Li, 20/01/2022 20/01/2022.
(Allegati Lotto 2 - Bene n.2 - n. 14 - Bene n. 3 - n. 7)

CONFINI

Bene N°2:

Al fabbricato immobiliare, confinano: a nord il mappale 93, ad est i mappali 839 e 840, a sud I mappale 955, 222 e aria su via Bottigliona e ad ovest il mappale 219 salvo se altri o come meglio di fatto. (Allegati Lotto 2 - Bene n. 2 - n. 2)

Bene N°3:

Al terreno agricolo, confinano: a nord-est via Castello, a sud-est mappale 82, a sud-ovest via Castello, e a nord-ovest il foglio 1, mappale 253 salvo se altri o come meglio di fatto. (Allegati Lotto 2 - Bene n. 3 - n. 2)

CONSISTENZA

Ai fini della presente valutazione, la consistenza degli immobili è espressa in termini di **superficie commerciale**, intesa come la somma delle superfici ponderate dei vari ambienti che compongono l'unità immobiliare, secondo i criteri definiti dagli standard estimativi.

La superficie commerciale è stata calcolata a partire dalla **superficie esterna lorda (SEL)**, ovvero la superficie misurata al perimetro esterno dell'edificio, comprensiva di muri perimetrali e partizioni interne. Tale superficie è stata opportunamente ponderata mediante **rapporti mercantili di riferimento**, applicati in funzione della destinazione e dell'uso dei diversi ambienti, al fine di rappresentare adeguatamente il valore economico delle diverse porzioni dell'immobile.

In aggiunta ai parametri precedentemente descritti, si riferisce anche la **superficie catastale** riportata nella visura dell'immobile, determinata secondo le norme tecniche stabilite dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138., pari a:

mapp. 605, sub. 1: 118,00 mq.
mapp. 954: 76,00 mq.

Tale superficie rappresenta l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria ed è espressa in metri quadrati. La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato.



Definizioni:

Superficie Esterna Lorda (SEL):

“l'area di un edificio delimitata dagli elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano, all'altezza convenzionale di 1,5 metri dal pavimento. Questa misura include l'intera superficie coperta dall'edificio, considerando lo spessore totale delle pareti perimetrali esterne.”

Superficie Commerciale:

“rappresenta la somma delle superfici ponderate dei vari ambienti che compongono l'unità immobiliare, secondo criteri definiti dagli standard estimativi. Questo parametro tiene conto delle superfici coperte, inclusi i muri interni e quelli perimetrali esterni (computati per intero fino a uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione sono considerati al 50% fino a uno spessore massimo di 25 centimetri), delle superfici ad uso esclusivo come terrazze, balconi, patii e giardini, e delle pertinenze quali cantine, posti auto, soffitte e altre aree accessorie, ciascuna ponderata in base alla sua rilevanza e utilizzo.”

Bene N°2:

Destinazione	Piano	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Cantina	T	30,00 mq	0,2	6,00 mq
Abitazione	1°-2°	98,00 mq	1	98,00 mq
Terrazza	1°	51,00 mq	0,35	17,85 mq
Giardino	T	58,00 mq	0,10	5,80 mq
Giardino	1-2	178,00 mq	0,05	8,90 mq
Terreno agricolo		76,00 mq	0,02	1,52 mq
Totale superficie commerciale:				138,07 mq
Incidenza condominiale:				0,00
Superficie commerciale arrotondata:				138,00 mq

I beni **NON** sono comodamente divisibili in natura.

Bene N°3:

Destinazione	Piano	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Terreno Agricolo	T	660,00 mq	1	660,00 mq
Totale superficie commerciale:				660,00 mq
Incidenza condominiale:				0,00
Superficie commerciale arrotondata:				660,00 mq

Il bene **NON** è comodamente divisibile in natura.



DATI CATASTALI E CRONISTORIA

Bene N°2:

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	2	605	1	1	A3	5	5,5	118 mq	440,28 €	T-1°-2°

Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
2	954				Bosco ad alto fusto	4	76 mq	0,05 €	0,01 €

(Allegati Lotto 2 - Bene n. 2 - n. 4 e 5)

Civile Abitazione:

Ai fini della continuità catastale si precisa che l'attuale particella 605, subalterno 1 deriva da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/01/2019 Pratica n. LU006772 in atti dal 30/01/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1603.1/2019)
- VARIAZIONE del 29/01/2018 Pratica n. LU0007376 in atti dal 30/01/2018 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 1181.1/2018);

In precedenza, era derivata da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2015 Pratica n. LU00114477 in atti dal 13/02/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2861.1/2015);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2013 Pratica n. LU0025575 in atti dal 05/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 14896.1/2013);
- VARIAZIONE del 05/10/2012 Pratica n. LU0164574 in atti dal 05/10/2012 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 43299.1/2012);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Terreno:

Ai fini della continuità catastale si precisa che l'attuale particella 954 deriva dall'originaria particella 223 a seguito di:

- FRAZIONAMENTO del 19/02/2002 Pratica n. 4671 in atti dal 19/02/2002 (n. 408.1/2002);

A sua volta l'originaria particella 223 derivava da:

- Impianto meccanografico del 23/12/1975.



Corrispondenza catastale

L'Esperto precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la conformità catastale soggettiva ed oggettiva dell'unità immobiliare oggetto di stima mediante la documentazione rintracciata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca – Comune di Pietrasanta (LU) e il confronto della stessa con lo stato dei luoghi.

Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare quanto segue:

- si ha la conformità soggettiva in quanto l'unità immobiliare è correttamente intestata all'esecutato **sig. Panero Claudio** e alla comproprietaria non eseguita **sig.ra Ferrari Gloria Rubina** per i diritti di 1/2 ciascuno della piena proprietà. Tuttavia, si segnala che la visura non riporta l'aggiornamento del regime patrimoniale dei coniugi sopra menzionati, il quale è stato modificato in "regime di separazione dei beni" con atto a rogito del notaio Antonino Tumbiolo del distretto notarile di Lucca in data 18/01/2022 Repertorio n. 38549 raccolta n. 10615
- NON si ha la conformità oggettiva in quanto la rappresentazione e la consistenza riportata nella mappa, nella visura e nella planimetria catastale del complesso immobiliare corrispondono allo stato dei luoghi, fatta eccezione: (**Allegati Lotto 2 - Bene n. 2 - n. 6**)
 - per la mancata rappresentazione della veranda posta sul lato nord, pianto terra, del fabbricato.

Per quanto riguarda la regolarizzazione delle difformità catastali, si precisa che gli eventuali costi da sostenere (comprensivi di onorari professionali e tributi catastali) possono variare in funzione della complessità dell'intervento.

A titolo puramente indicativo e senza alcun carattere di ufficialità, si stima che tali costi possano orientativamente quantificarsi in **€ 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00)**, ripartiti come segue:

- la redazione e presentazione di un Tipo Mappale finalizzato alla rappresentazione dell'ingombro della veranda nella cartografica catastale, con un costo indicativo pari ad € 1.000,00 (euro mille/00);
- la presentazione di apposito modello DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale delle unità immobiliare di cui al mappale 605 con un costo indicativo pari ad € 1.500,00 (euro millecinquecento/00);

Il tutto, salvo diverse valutazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto competente.

Quanto sopra descritto è meglio comprensibile e rappresentato negli elaborati grafici allegati (**Allegati Lotto 2 - Bene n. 2 - allegato n. 7**)

N.B. Si precisa che gli elaborati grafici allegati alla presente relazione (stato autorizzato, stato rilevato e stato sovrapposto) sono stati redatti al solo scopo illustrativo, al fine di agevolare la comprensione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale e ai titoli edilizi.

Tali elaborati non hanno valore tecnico ai fini urbanistici o catastali e non possono pertanto essere utilizzati come base per eventuali pratiche di sanatoria, aggiornamento catastale o altri adempimenti formali. Ogni valutazione o azione in tal senso dovrà essere supportata da specifici rilievi e documentazioni redatti secondo le normative vigenti.



Bene N°3:

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	80				Vigneto	3	660 mq	3,92 €	2,22 €	

(Allegati Lotto 2 - Bene n. 3 - n. 4)

Ai fini della continuità catastale si precisa che l'attuale particella 80, deriva da:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/02/2008 Pratica n. LU0046114 in atti dal 28/02/2008 RISERVA (n. 719.1/2008)
- Impianto meccanografico del 23/12/1975.

Corrispondenza catastale

L'Esperto precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la conformità catastale soggettiva ed oggettiva dell'unità immobiliare oggetto di stima mediante la documentazione rintracciata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca - Comune di Pietrasanta (LU) e il confronto della stessa con lo stato dei luoghi.

Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare quanto segue:

- si ha la conformità soggettiva in quanto l'unità immobiliare è correttamente intestata all'esecutato **sig. Panero Claudio** e alla comproprietaria non eseguita **sig.ra Ferrari Gloria Rubina** per i diritti di 1/2 ciascuno della piena proprietà. Tuttavia, si segnala che la visura non riporta l'aggiornamento del regime patrimoniale dei coniugi sopra menzionati, il quale è stato modificato in "regime di separazione dei beni" con atto a rogito del notaio Antonino Tumbiolo del distretto notarile di Lucca in data 18/01/2022 Repertorio n. 38549 raccolta n. 10615
- si ha la conformità oggettiva in quanto la rappresentazione e la consistenza riportata nella mappa e nella visura catastale dell'unità immobiliare corrispondono allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in **normali condizioni di manutenzione**, sia per quanto riguarda le finiture interne che gli impianti e le strutture, risultando abitabile e funzionalmente idonea all'uso residenziale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Bene N°2:

Nell'ambito della presente valutazione immobiliare, si è verificata l'eventuale presenza di servitù attive o passive gravanti sull'immobile oggetto di stima. Le servitù possono influire sulla piena disponibilità e



utilizzabilità del bene, incidendo di conseguenza sul suo valore di mercato. L'analisi è stata condotta attraverso la consultazione degli atti di provenienza, dei registri immobiliari e di altre fonti documentali disponibili.

Dall'analisi della documentazione reperita, è emerso quanto segue:

1. ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO del 15/10/2001 ai rogiti del notaio Maccheroni Emilio di Pietrasanta (LU), rep. 177428, trascritto a Pisa (PI) il 25/10/2001 al n. 10694 di reg. part. (Allegati Lotto 2 - Bene n. 2 - n. 11)

Con il presente atto i signori [REDACTED] (esecutato) e [REDACTED] (comproprietaria non esecutata), a seguito di Domanda del 17/04/2001 prot. 9984 (Pratica n. 105/2001) al Comune di Pietrasanta per il rilascio di concessione edilizia per ristrutturazione ed ampliamento dell'unità immobiliare esecutata di cui al presente Lotto n. 2 e in virtù del fatto che ai sensi dell'art. 55 NTA del PRGC il rilascio di detta concessione edilizia era subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo (schema approvato con delibera di Giunta Comunale del 30/12/2000) si sono impegnati:

- *“art. 1) ad occupare per uso abitativo, stabilendovi la propria residenza anagrafica ininterrottamente, per un periodo di anni 10 (dieci), entro 90 giorni dalla presentazione della comunicazione di fine lavori, l'unità immobiliare di cui in premesso, alloggiandovi il proprio nucleo familiare. E' data facoltà ai sottoscritti di cedere o locare l'unità immobiliare ad altro soggetto residente o che acquisirà residenza nel territorio comunale, senza che ciò costituisca violazione del presente obbligo.”;*
- *“art. 2) a mantenere tale destinazione residenziale, salvo nel caso di motivi indipendenti dalla volontà dei sottoscritti, che dovranno essere comunicati immediatamente all'Ufficio Edilizia a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno.”;*
- *“art. 3) a non mutare la destinazione d'uso residenziale dell'unità immobiliare e a non procedere al suo relativo frazionamento.”;*
- *“art. 4) a realizzare gli interventi di sistemazione ambientale idraulica sugli immobili di proprietà come specificati negli elaborati allegati alla concessione edilizia ivi compresi il mantenimento della vegetazione (vedi Titolo V - Cap. 4 delle N.T.A.).”;*
- *“art. 5) a far osservare, mediante specifico impegno contrattuale, agli acquirenti dell'unità immobiliare gli obblighi tutti previsti e/o derivanti dal presente atto unilaterale.”;*
- *“art. 6) ad autorizzare, senza riserve, il Comune a trascrivere il presente atto presso l'Ufficio del Territorio a spese dei sottoscritti.”;*
- *“art. 7) a provvedere, al pagamento, senza sollevare eccezione alcuna, di una somma pari a Lire 2.000.000 (duemilioni) al mq di S.U.N. (abbattuto dello 0,1 (zero virgola uno) l'anno in rapporto al limite decennale di validità del presente atto d'obbligo) a titolo di penale per la violazione anche di uno soltanto degli obblighi di cui ai precedenti punti 1), 2), 3) e 5), salvo l'ulteriore danno risarcibile al Comune.”.*

2. ATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITU' RECIPROCHE A TITOLO DI PERMUTA autenticato nelle firma dal notaio FRATI CARLO di Viareggio (LU) in data 08/08/2019, rep. 8367, trascritto a Pisa (PI) il 14/08/2019 al n. 11521 di reg. part. tra i [REDACTED], da un lato, e [REDACTED] e [REDACTED], dall'altro, relativi a immobili contigui siti in Comune di Pietrasanta, frazione Solaio, località Bottigliona. (Allegati Lotto 2 - Bene n. 2 - n. 12)



Sinteticamente:

- A favore della proprietà [REDACTED] è stata costituita una servitù di costruire in deroga alle distanze legali (inferiori a 5 metri dal confine), gravante sulla proprietà [REDACTED], al fine di realizzare un ampliamento del fabbricato. L'ampliamento previsto ha superficie massima di 40,00 m² e altezza non superiore a 5,00 m, privo di aperture verso il fondo servente.
- A favore della proprietà [REDACTED] è stata costituita una servitù di passaggio pedonale su scala esterna da realizzarsi su area di proprietà [REDACTED] (foglio 2 mappale 955), per consentire l'accesso alla propria unità immobiliare.

Tale atto è stato stipulato a titolo di permuta senza conguaglio economico.

Si precisa che le scale oggetto della servitù di passaggio non risultano mai realizzate.

Bene N°3:

Nell'ambito della presente valutazione immobiliare, si è verificata l'eventuale presenza di servitù attive o passive gravanti sull'immobile oggetto di stima. Le servitù possono influire sulla piena disponibilità e utilizzabilità del bene, incidendo di conseguenza sul suo valore di mercato. L'analisi è stata condotta attraverso la consultazione degli atti di provenienza, dei registri immobiliari e di altre fonti documentali disponibili.

Dall'analisi della documentazione reperita, NON è emersa la presenza di una servitù, censi, livelli e/o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N°2:

Caratteristiche costruttive e finiture principali:

- Struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata;
- Tamponature in muratura semplice;
- Copertura a falde in legno con sovrastante manto di tegole in laterizio;
- Solai con travi in legno e mezzane in cotto a vista, presenti in tutti i piani;
- Pareti interne rifinite con intonaco civile tinteggiato, in parte decorate con motivi ornamentali;
- Pavimentazioni interne in cotto nelle zone giorno (cucina), gres porcellanato effetto legno nelle camere e ceramica nei servizi igienici;
- Infissi esterni in legno, dotati di persiane in legno;
- Porte interne in legno;
- Bagni finestrati con pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche;
- Cucina in muratura con piano in marmo e rivestimenti decorativi in piastrelle;
- Impianto elettrico del tipo sfilabile;
- Balcone con pavimentazione in gres e ringhiera in ferro zincato;
- Resede esterna pavimentata e giardino terrazzato con muretti in pietra, pergolato e arredi da esterno.



STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dei sopralluoghi svolti in data **11 marzo 2025** e **8 maggio 2025** il complesso immobiliare di cui al Lotto n. 2 oggetto di procedura risultava essere abitato dal soggetto esecutato s [REDACTED], dalla moglie comproprietaria non esecuta [REDACTED] e dalla loro figlia.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione che avessero per oggetto l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N°2:

La titolarità del complesso immobiliare in capo all' esecutato [REDACTED] e alla comproprietaria non esecutata [REDACTED] deriva dai seguenti atti di provenienza:

quanto alla particella 650, subalterno 1:

- Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maccheroni Emilio di Pietrasanta (LU) del 16/01/1989, rep. n. 108974 racc. 11217 e trascritto a Pisa (PI) il 18/014/1989 al n. 707 di reg. part. dalla [REDACTED]. (Allegati Lotto 2 - Bene n. 2 - n. 9)

quanto alla particella 954:

- Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maccheroni Emilio di Pietrasanta (LU) del 25/09/2002, rep. n. 183201 racc. 21680 e trascritto a Pisa (PI) il 01/10/2002 al n. 12741 di reg. part. dai signori: [REDACTED]. (Allegati Lotto 2 - Bene n. 2 - n. 10)

Bene N°3:

La titolarità del terreno agricolo in capo all' esecutato [REDACTED] e alla comproprietaria non esecutata [REDACTED] deriva dai seguenti atti di provenienza:

- Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maccheroni Emilio di Pietrasanta (LU) del 30/07/2004, rep. n. 192574 racc. 23331 e trascritto a Pisa (PI) il 04/08/2004 al n. 10357 di reg. part. dai sig.ri [REDACTED]. (Allegati Lotto 2 - Bene n. 3 - n. 6)

Per quanto riguarda il l Lotto n. 2 oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 12/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Bene N° 2 - Mappale 605:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 09/08/2011
Reg. gen. 15160 - Reg. part. 3057
Importo: € 90.000,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A
Contro [REDACTED]
Capitale: € 68.964,72
Rogante: Tribunale di Viareggio
Data: 02/08/2011
N° repertorio: 1619/2011
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 06/10/2011
Reg. gen. 17461 - Reg. part. 3471
Importo: € 200.000,00
A favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. a R.L.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 550.000,00
Rogante: Tribunale di Viareggio
Data: 12/08/2011
N° repertorio: 1684/2011

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pisa il 24/01/2022
Reg. gen. 1199 - Reg. part. 16962
Quota: 1/2
A favore di ANGERA SECURITISATION SRL
Contro [REDACTED]
Note: Pubblico Ufficiale Unep Tribunale di Lucca in data 15/01/2022 rep.4972
- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pisa il 26/09/2024
Reg. gen. 18173 - Reg. part. 13174
Quota: 1/2
A favore di ANGERA SECURITISATION SRL
Contro [REDACTED]



Bene N° 2 – Mappale 954:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISA il 13/08/2009
Reg. gen. 17223 - Reg. part. 3399
Importo: € 550.000,00
A favore di Unicredit Banca di Roma S.p.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 487.714,36
Rogante: Tribunale di Viareggio
Data: 06/08/2009
N° repertorio: 1001
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 09/08/2011
Reg. gen. 15160 - Reg. part. 3057
Importo: € 90.000,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A
Contro [REDACTED]
Capitale: € 68.964,72
Rogante: Tribunale di Viareggio
Data: 02/08/2011
N° repertorio: 1619/2011
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 06/10/2011
Reg. gen. 17461 - Reg. part. 3471
Importo: € 200.000,00
A favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. a R.L.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 550.000,00
Rogante: Tribunale di Viareggio
Data: 12/08/2011
N° repertorio: 1684/2011

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pisa il 18/11/2021
Reg. gen. 24025 - Reg. part. 16962
Quota: 1/2
A favore di ANGERA SECURITISATION SRL
Contro [REDACTED]
Note: Pubblico Ufficiale Unep Tribunale di Lucca in data 23/10/2021 rep.4026
- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pisa il 26/09/2024
Reg. gen. 18173 - Reg. part. 13174
Quota: 1/2
A favore di ANGERA SECURITISATION SRL
Contro [REDACTED]



Bene N° 3:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 09/08/2011
Reg. gen. 15160 - Reg. part. 3057
Importo: € 90.000,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A
Contro [REDACTED]
Capitale: € 68.964,72
Rogante: Tribunale di Viareggio
Data: 02/08/2011
N° repertorio: 1619/2011
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 06/10/2011
Reg. gen. 17461 - Reg. part. 3471
Importo: € 200.000,00
A favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. a R.L.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 550.000,00
Rogante: Tribunale di Viareggio
Data: 12/08/2011
N° repertorio: 1684/2011

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pisa il 18/11/2021
Reg. gen. 24025 - Reg. part. 16962
Quota: 1/2
A favore di ANGERA SECURITISATION SRL
Contro [REDACTED]
Note: Pubblico Ufficiale Unep Tribunale di Lucca in data 23/10/2021 rep.4026
- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pisa il 26/09/2024
Reg. gen. 18173 - Reg. part. 13174
Quota: 1/2
A favore di ANGERA SECURITISATION SRL
Contro [REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA


Bene N° 2:

Il complesso immobiliare oggetto di procedura ricade nel territorio del Comune di Pietrasanta ed è disciplinato dal vigente Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n. 22 del 26/06/2024.

In base alla suddetta normativa, il complesso immobiliare ha la seguente destinazione urbanistica:

- **Territorio Rurale – disciplina generale art. 23 Dt 02b – disciplina specifica DT 02a:**
E2 – Parti del territorio rurale caratterizzato in prevalenza dal morfotipi del mosaico collinare a oliveto e vigneto;

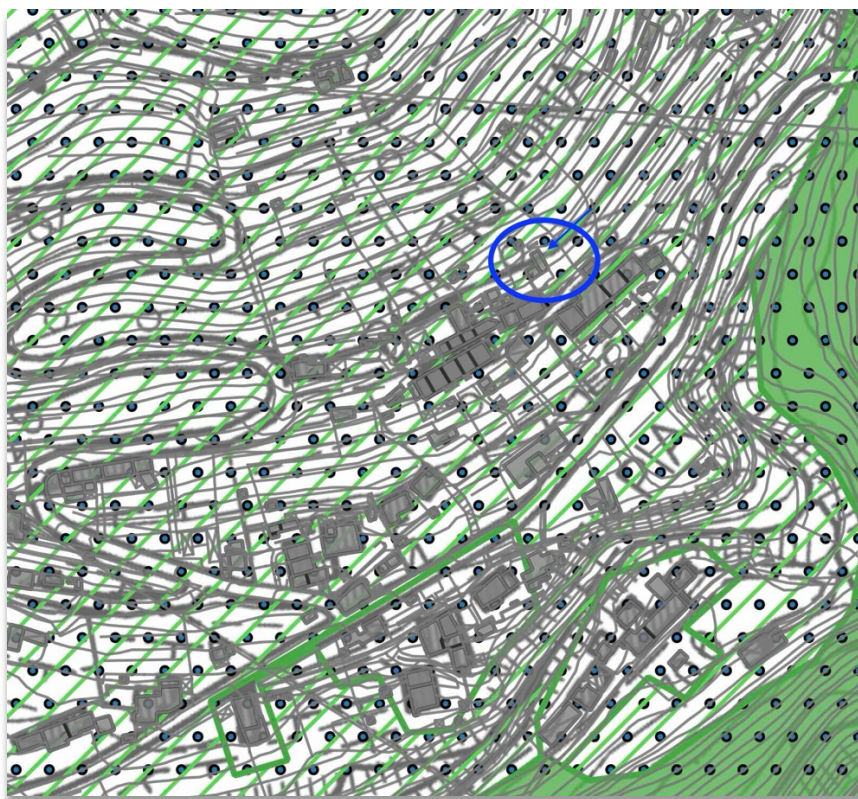


 E2 - Parti del territorio rurale caratterizzato in prevalenza dal morfotipi del mosaico collinare a oliveto e vigneto



Ù



Il Comune di Pietrasanta è dotato anche di Piano Strutturale approvato con Delibera C.C. n. 41 del 09/11/2023 ai sensi del quale il complesso immobiliare oggetto di stima è sottoposto ai seguenti vincoli e rischi:



Aree non idonee per fotovoltaico a terra (L.R. 11/2011)

-  Area a denominazione di origine protetta (DOP) e le aree ad indicazione geografica tipica (IGP)
-  Aree agricole di particolare pregio paesaggistico e culturale

- Vincolo idrogeologico (RD 3267/1923);
- Classe di pericolosità Geologica: G3a Media-Elevata;
- Classe di pericolosità Sismica: S2 – Media

Bene N° 3:

Il terreno agricolo oggetto di procedura ricade nel territorio del Comune di Pietrasanta ed è disciplinato dal vigente Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n. 22 del 26/06/2024.

In base alla suddetta normativa, il complesso immobiliare ha la seguente destinazione urbanistica:

- In parte **IL TERRITORIO RURALE – Zone E2 – parti del territorio rurale caratterizzate in prevalenza dal morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto** (DT_02b art. 23 e DT_02a art 6.2);
- in parte **Infrastrutture esistenti pubbliche e private** (DT_02b art 16).

Come da C.D.U. n. 73 rilasciato il 04/04/2025 dal Comune di Pietrasanta (LU) (Allegati Lotto 2 – Bene n. 2 – n. 8 - Bene n. 3 – n. 5)



Il Comune di Pietrasanta (LU) è dotato anche di Piano Strutturale approvato con Delibera C.C. n. 41 del 09/11/2023 ai sensi del quale il complesso immobiliare oggetto di stima è sottoposto ai seguenti vincoli e rischi:

- Aree non idonee per il fotovoltaico a terra (LR 11/11);
- Vincolo idrogeologico (RD 3267/1923);
- Classe di pericolosità Geologica: G4 Molto-Elevata;
- Classe di pericolosità Sismica: S4 – Molto Elevata

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato oggetto di stima di cui al presente Lotto n. 2 è stato edificato in data anteriore al 1942, come dimostrato dalla planimetria catastale risalente al 30/12/1939.

Successivamente alla suddetta data, dalla consultazione degli archivi del Comune di Pietrasanta (LU) l'Esperto ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n. 20 del 28/01/1992**, a seguito di domanda prot. gen. 21236 del 18/09/1991 per *“ristrutturazione edilizia, ampliamento fabbricato esistente ad uso residenziale unifamiliare”*; (LAVORI MAI ESEGUITI);
- **Concessione Edilizia n. 75 del 22/03/2002**, a seguito di domanda prot. gen. 9984 del 17/04/2001 per *“ristrutturazione ed ampliamento a fabbricato per civile abitazione”*; (Atto Unilaterale d'Obbligo del 15/10/2001 sopra menzionato). **Si precisa che non è stata rintracciata la “Comunicazione di Fine Lavori”.**

L'Esperto precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la regolarità edilizia dell'unità immobiliare a uso abitativo oggetto di procedura mediante l'esame degli atti autorizzativi e della documentazione rintracciata presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie del Comune di Pietrasanta (LU) e il confronto degli stessi con lo stato dei luoghi.

Si precisa che in conformità a quanto previsto dall' art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 lo stato legittimo dell'immobile è “lo stato stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali”.

Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare che dalla comparazione tra lo stato di fatto dell'immobile con quanto rappresentato negli elaborati progettuali allegati all'ultimo titolo **sono emerse difformità:**

- 1) difformità relativamente alle misure riportate che eccedono la tolleranza del 4% prevista dall'art. 34-bis, comma 1 e 1 bis, del DPR 380/2001, così come recentemente modificato dalla Legge 105/2024;
- 2) veranda in non autorizzata sul lato nord del fabbricato;
- 3) è stata eliminata la scala a chiocciola che collegava i locali cantina con il soggiorno ed è stato chiuso il solaio;
- 4) è stata aperta porta in muratura portante che collega la zona giorno del piano terra con la suddetta veranda;



- 5) manca la rappresentazione del ripostiglio al piano primo;
- 6) erronea rappresentazione del bagno al piano primo, di alcune pareti interne relativamente a posizionamento ed inclinazione;
- 7) erronea rappresentazione del muro perimetrale della cantina sul lato nord;

Quanto sopra descritto è meglio comprensibile e rappresentato negli elaborati grafici allegati (**Allegati Lotto 2 - Bene n. 2 - n. 7**)

N.B. Si precisa che gli elaborati grafici allegati alla presente relazione (stato autorizzato, stato rilevato e stato sovrapposto) sono stati redatti al solo scopo illustrativo, al fine di agevolare la comprensione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale e ai titoli edilizi.

Tali elaborati non hanno valore tecnico ai fini urbanistici o catastali e non possono pertanto essere utilizzati come base per eventuali pratiche di sanatoria, aggiornamento catastale o altri adempimenti formali. Ogni valutazione o azione in tal senso dovrà essere supportata da specifici rilievi e documentazioni redatti secondo le normative vigenti.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate, si ritiene necessario procedere con la presentazione di un'istanza di sanatoria, la cui tipologia e modalità di presentazione dovranno essere preventivamente concordate con l'Ufficio Edilizia del Comune di Pietrasanta.

A titolo puramente indicativo e senza alcun carattere di ufficialità, si stima che i costi complessivi per l'eventuale presentazione e definizione della pratica di sanatoria (comprensivi di oneri amministrativi, sanzioni e compensi professionali) possano quantificarsi in **€ 15.000,00** (euro diecimila/00), salvo diverse determinazioni da parte dell'Ufficio Comunale competente.

Si segnala, inoltre, che in alternativa alla presentazione di istanza di sanatoria, potrà essere valutata la possibilità di procedere con la rimessa in pristino dello stato autorizzato, mediante la rimozione o modifica delle opere eseguite in difformità, previo confronto con l'Ufficio Edilizia competente per la verifica della fattibilità e delle modalità di intervento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato rintracciato il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



CRITERIO DI STIMA PER TUTTI I LOTTI

Criterion di valutazione e metodologia adottata

Il criterio di valutazione adottato è quello del **valore di mercato**, inteso come il più probabile prezzo al quale un immobile può essere compravenduto alla data della stima, in un contesto di libera contrattazione tra un acquirente e un venditore indipendenti, non condizionati e operanti nel proprio interesse. Tale definizione è conforme agli **International Valuation Standards (IVS)** e agli **European Valuation Standards (EVS)**, che prevedono che la transazione avvenga dopo un'adeguata esposizione al mercato, con entrambe le parti dotate di pari capacità negoziale, operanti con prudenza e senza alcuna costrizione.

Fonti di dati e analisi di mercato

La determinazione del valore di mercato è stata effettuata sulla base di diverse fonti di dati, tra cui:

- I valori pubblicati dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** dell'**Agenzia delle Entrate**, con riferimento ai dati rilevati nel **primo semestre 2024**, in materia di determinazione del **Valore Normale dei Fabbricati** ai sensi del comma 307 della Legge Finanziaria 2007.
- **L'analisi di atti di compravendita** di immobili comparabili nella medesima area, reperiti tramite la **Conservatoria dei Registri Immobiliari**.
- Il confronto con dati provenienti da **piattaforme specializzate** quali **Comprabilitalia.it** e **Stimatrix.it**.
- L'esame di **annunci immobiliari** relativi a compravendite e locazioni di immobili simili, per ottenere un quadro aggiornato e realistico delle dinamiche di mercato.
- **Indagini dirette presso agenzie immobiliari locali**, per raccogliere informazioni sulle richieste economiche attuali e sulle modalità di negoziazione.
- **L'analisi dell'andamento del mercato immobiliare di riferimento**, con particolare attenzione ai **trend recenti e alle prospettive di crescita o contrazione** nel settore **residenziale** dell'area.

Procedimento estimativo

Per la determinazione del più probabile **valore di mercato**, il sottoscritto ha adottato un procedimento di **stima sintetica**, nello specifico il metodo della **stima mono parametrica**, basato sul parametro di confronto del **metro quadro di Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)**, ponderato mediante l'applicazione dei rapporti mercantili forniti da **TECNOBORSA**.

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

1. **Accertamento e analisi dell'immobile oggetto di stima**, con verifica della destinazione d'uso, delle caratteristiche costruttive e dello stato manutentivo.
2. **Analisi del mercato immobiliare** e individuazione del **segmento di mercato** in cui collocare l'immobile.
3. **Rilevazione della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)** e ponderazione della stessa mediante i rapporti mercantili forniti da **TECNOBORSA**, previa verifica della corrispondenza con lo stato dei luoghi.
4. **Rilevazione dei dati immobiliari** (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) di immobili comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato.
5. **Confronto dei dati reali rilevati** con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e pubblicazioni autorevoli del settore immobiliare.
6. **Determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario** per il segmento di mercato di riferimento.



7. **Aggiustamento del Valore di Massima Frequenza unitario** per tenere conto delle differenze tra l'immobile oggetto di stima e gli immobili comparabili.
8. **Calcolo del valore di mercato**, basato sulla consistenza dell'immobile e sul valore medio unitario determinato.

Considerazioni finali

Si precisa che i parametri metrici adottati e dettagliati nel presente elaborato sono stati assunti esclusivamente come **indizi utili** a determinare il valore finale, che è stato stabilito **a corpo e non a misura**. L'applicazione del valore unitario (€/mq di S.E.L.) **non deve essere intesa come un riferimento rigido**, ma come un elemento di supporto, utilizzato in combinazione con gli altri fattori descritti, per definire **un ordine di grandezza** coerente con le caratteristiche e la collocazione del bene stimato.



STIMA LOTTO 1

SVILUPPO VALUTAZIONE LOTTO 1

OSSERVAZIONI DI MERCATO

Valori Mercato O.M.I. - Zona di riferimento D6 - 2° Semestre 2024 - Stato Conservativo: NORMALE

Abitazioni Civili €/mq. da 1.800,00 a 2.600,00

Abitazioni di tipo economico €/mq. da 1.600,00 a 2.400,00

Valori Locazione O.M.I. - Zona di riferimento D6 - 2° Semestre 2024 - Stato Conservativo: NORMALE

Abitazioni Civili €/mq. da 6,00 a 8,60

Abitazioni di tipo economico €/mq. da 4,90 a 7,30

(Allegati Lotto 1 - n. 14)

Atti di Compravendita

A) Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel 06/2020 al prezzo di 175.000,00 €, ubicato nel comune di Pietrasanta (LU), VIA PESCARRELLA 19/A, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 1 mapp. 1957 con una superficie commerciale di mq 100,16;

B) Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel 06/2022 al prezzo di 240.000,00 €, ubicato nel comune di Pietrasanta (LU), VIA GIULIO CESARE 24, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 1 mapp. 722 con una superficie commerciale) di mq 268,00;

C) Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel 07/2023 al prezzo di 217.500,00 €, ubicato nel comune di Pietrasanta (LU), VIA VALLECCHIA VECCHIA 11, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 1 mapp. 148 con una superficie commerciale di mq 199,00;

D) Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel 03/2024 al prezzo di 210.000,00 €, ubicato nel comune di Pietrasanta (LU), VIA B. PILLI 12, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 1 mapp. 547 con una superficie commerciale di mq 65,00;



Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D
Data Rogito	06/2020	06/2022	07/2023	03/2024
Prezzo di Vendita	€ 175.000,00	€ 240.000,00	€ 217.500,00	€ 210.000,00
Superficie (mq,)	100,16	268,00	199,00	65,00
Prezzo Medio (€/mq.)	€ 1.747,20	€ 895,52	€ 1092,96	€ 3.230,77

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = \mathbf{€ 1.332,73}$$

Arrotondabile ad € 1.300,00 (euro milletrecento/00)

Annunci Immobiliari

- 1) Terratetto sviluppato su quattro livelli. Internamente composto da: - Piano terra piccola taverna con camino e bagno di servizio; - Piano primo open space in cui si trova angolo cottura, tinello e soggiorno; - Piano secondo: camera matrimoniale con bagno e camera singola; - Piano sottotetto: mansarda adibita a terza camera. Corredato da piccola resede ad uso esclusivo. (<https://www.immobiliare.it/annunci/107173225/?entryPoint=map>).
Superficie 70,00 mq. – Prezzo Richiesto € 200.000,00 – Prezzo €/mq. 2.857.00;
- 2) Terratetto ristrutturato internamente così composto: - Piano terra da stanza ad uso lavanderia e bagno di servizio; - Piano primo da terrazzina, ingresso su cucina, sala e bagno a servizio del piano; - Piano secondo composto da camera matrimoniale e camera singola. Dotato di aria condizionata. A corredo piccolo giardino di proprietà separato dall'abitazione. (<https://www.immobiliare.it/annunci/109657221/?entryPoint=map#floorPlan1>).
Superficie 80,00 mq. – Prezzo Richiesto € 220.000,00 – Prezzo €/mq. 2.750.00;

Lo scrivente precisa che ai fini della stima, i prezzi richiesti negli annunci immobiliari (asking price) vengono considerati al netto di una riduzione del 20%, applicata a titolo di sconto medio riscontrabile nelle trattative di compravendita di immobili ad uso residenziale. Tale percentuale tiene conto delle dinamiche di mercato e delle prassi negoziali comunemente osservate nel settore.

**Prezzo Medio €/mq. Annunci Immobiliari:
€/mq. 2.250,00 (euro duemiladuecentocinquanta/00)**

**Si precisa che i prezzi riportati negli annunci immobiliari (c.d. asking prices) sono stati inseriti a titolo puramente informativo, al fine di offrire un quadro generale dell'orientamento del mercato. Tuttavia, non potendo verificare con esattezza i criteri adottati per il calcolo delle superfici commerciali indicate negli annunci, non è stato possibile determinare in modo puntuale il relativo prezzo al metro quadrato. Tali dati, pertanto, non sono stati utilizzati direttamente ai fini estimativi.*



Saggio di Capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione lordo rappresenta il rendimento atteso di un immobile in rapporto al suo valore di mercato. Si calcola come:

$$\text{Saggio} = \text{Reddito} / \text{Valore}$$

Il metodo ERV (Estimated Rental Value) permette di stimare il valore di mercato di un immobile partendo dal reddito locativo lordo e applicando il saggio di capitalizzazione. La formula inversa per la determinazione del valore di mercato è:

$$\text{Valore} = \text{Reddito} / \text{Saggio}$$

Dove il saggio di capitalizzazione viene ricavato dal rapporto tra i prezzi medi di vendita e i canoni medi di locazione di immobili comparabili, con dati reperiti dalle rilevazioni OMI e dal mercato.

Questo metodo consente una valutazione oggettiva basata sulla redditività dell'immobile, risultando particolarmente utile per investitori e operatori del settore immobiliare.

Nel caso specifico di immobili a destinazione residenziale situati nel Comune di Pietrasanta, le ricerche effettuate indicano che il saggio di capitalizzazione lordo varia generalmente:

tra il 3,50% e il 4,50%.

Il valore attribuito all'immobile è il risultato di un'attenta analisi che ha tenuto conto di diversi fattori determinanti. La posizione rappresenta un elemento di rilievo: l'immobile è situato in area collinare, ma comunque relativamente vicina al mare, condizione che ne accresce l'appetibilità in termini residenziali e turistici.

La tipologia a terratetto, con accesso diretto dalla strada, rappresenta un aspetto positivo sotto il profilo dell'indipendenza e dell'autonomia funzionale dell'unità. Tuttavia, l'accesso avviene direttamente da strada pubblica aperta al traffico veicolare, elemento che può risultare meno favorevole sotto il profilo della privacy e della fruibilità quotidiana.

Tra gli aspetti che influenzano la commerciabilità si segnala la scarsa disponibilità di parcheggi nella zona, elemento da considerare soprattutto in contesti con maggiore densità abitativa o turistica. È comunque presente uno spazio esterno esclusivo, che rappresenta un valore aggiunto, sebbene non direttamente accessibile dal piano terra, ma raggiungibile solo dalla strada tramite cancello pedonale e scala, oppure dal piano interrato.

Dal punto di vista costruttivo, l'immobile presenta buone caratteristiche strutturali e una distribuzione interna ben organizzata rispetto alla destinazione d'uso residenziale. Lo stato di manutenzione è nel complesso ordinario, e consente l'abitabilità dell'unità con pochi e semplici interventi di manutenzione ordinaria.

Nella determinazione del valore è stato considerato il confronto con immobili aventi caratteristiche simili e presenti sul mercato di riferimento, nonché l'analisi delle condizioni economiche attuali del settore. In sintesi, il valore stimato riflette un equilibrio tra le peculiarità specifiche dell'immobile e le dinamiche del mercato, offrendo una valutazione coerente con il contesto di riferimento.



CONCLUSIONI E VALUTAZIONE

Dall'analisi, dallo studio e dalla ponderazione dei dati reali rilevati e il confronto degli stessi con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare e nei borsini immobiliari (come indicati nel paragrafo "Osservazioni di Mercato") lo scrivente ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare di cui al Lotto n. 1 un valore €/mq. pari a:

€ 1.500,00 (euro millecinquecento/00)

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Totale
Bene N° 1 - Terratetto per civile abitazione ubicato a Pietrasanta (LU), fraz. Vallecchia, Via Croce Verde n. 37-39	140,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 210.000,00	€ 210.000,00
Valore di stima:				€ 210.000,00

Valore di stima:

€ 210.000,00 (euro ducentodiecimila/00)

Infine, ad ulteriore riprova del valore stimato, è stata effettuata una verifica mediante l'applicazione del saggio di capitalizzazione lordo a un ipotetico reddito locativo annuo. Considerando un canone di locazione lordo annuo pari a **€ 8.400,00 (€/mese 700,00)** e applicando un saggio di capitalizzazione del **4,0%** (valore medio tra quelli ricavati dall'analisi di mercato), si ottiene un valore capitalizzato pari a circa **€ 210.000,00** (€ 8.400,00 / 0,040). Il risultato ottenuto è coerente con la stima eseguita attraverso il confronto di mercato, confermando la congruità del valore attribuito e la sua aderenza alle reali dinamiche economiche del settore.

Deprezzamenti

Ai fini della determinazione del prezzo base d'asta, sono stati applicati opportuni deprezzamenti, giustificati principalmente da due fattori: da un lato, il rischio connesso alla mancata garanzia del bene oggetto di vendita forzata, tipico delle procedure esecutive; dall'altro, la presenza di difformità edilizie e catastali rilevate, la cui regolarizzazione comporterebbe costi e adempimenti a carico dell'aggiudicatario. Tali elementi incidono negativamente sulla libera commerciabilità dell'immobile e giustificano una riduzione del valore di stima ai fini cautelativi.

Tipologia deprezzamento	Valore
Rischio assunto per mancata garanzia (20%)	€ - 42.000,00
Regolarizzazione Urbanistico/Edilizia o Messa in pristino	€ - 10.000,00
Regolarizzazione Catastale mediante presentazione Doc.Fa	€ - 3.000,00
Regolarizzazione Catastale mediante presentazione di Tipo Mappale	€ - 2.000,00
Valore finale di stima	€ 153.000,00

Valore finale di stima arrotondato: € 150.000,00



STIMA LOTTO 2

SVILUPPO VALUTAZIONE LOTTO 2

Bene N°2:

OSSERVAZIONI DI MERCATO

Valori Mercato O.M.I. - Zona di riferimento R3 – 2° Semestre 2024 - Stato Conservativo: NORMALE

Abitazioni Civili €/mq. da 1.600,00 a 2.350,00

Abitazioni di tipo economico €/mq. da 1.300,00 a 1.950,00

Valori Locazione O.M.I. - Zona di riferimento R3 – 2° Semestre 2024 - Stato Conservativo: NORMALE

Abitazioni Civili €/mq. da 5,20 a 7,50

Abitazioni di tipo economico €/mq. da 4,10 a 6,00

(Allegati Lotto 2 – Bene n. 2 – n. 13)

Atti di Compravendita

A) Immobile in categoria catastale A/4 compravenduto nel 04/2022 al prezzo di 80.000,00 €, ubicato nel comune di Pietrasanta (LU), VIA SOLAIO 000102, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 2 mapp. 589 con una superficie commerciale di mq 88,00;

B) Immobile in categoria catastale A/4 compravenduto nel 09/2023 al prezzo di 110.000,00 €, ubicato nel comune di Pietrasanta (LU), VIA CASTELLO 00041, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. 2 sub. 1020 con una superficie commerciale di mq 62,00;

C) Immobile in categoria catastale A/4 compravenduto nel 11/2023 al prezzo di 86.000,00 €, ubicato nel comune di Pietrasanta (LU), VIA BOTTIGLIONA 00017, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 2 mapp. 204 con una superficie commerciale di mq 78,00;

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data Rogito	04/2022	09/2023	11/2023
Prezzo di Vendita	€ 80.000,00	€ 110.000,00	€ 86.000,00
Superficie (mq.)	88,00	62,00	78,00
Prezzo Medio (€/mq.)	€ 909,09	€ 1.774,19	€ 1.102,56

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = \mathbf{€ 1.210,53}$$

Arrotondabile ad € 1.200,00 (euro milleduecento/00)



Annunci Immobiliari

- 1) Terratetto su 3 piani di mq. 75 completamente ristrutturato in fase di ultimazione, più rustico di circa mq. 20 con forno a legna. Il terratetto si compone da ingresso in soggiorno con angolo cottura, salendo le scale troviamo al primo piano una prima stanza matrimoniale e il bagno mentre al secondo piano un ulteriore camera matrimoniale e una cameretta o stanza studio. Dalle resede e dalle finestre dell'immobile si può apprezzare una piacevole vista mare. L'immobile è dotato di pannelli solari e impianto clima caldo- freddo con pompa calore (Classe energetica A4). Completa la proprietà un terreno terrazzato antistante l'immobile di circa mq. 400 e posto auto.
(<https://www.immobiliare.it/annunci/110053009/?entryPoint=map>).
Superficie 119,00 mq. - Prezzo Richiesto € 309.000,00 - Prezzo €/mq. 2.597.00;
- 2) Appartamento posto al primo piano di più ampio fabbricato, con accesso da scala esterna su resede esclusiva. Internamente composto da cucina con terrazza, tinello, sala, un bagno e tre camere. Possibilità di ricavare un secondo bagno. A corredo dell'immobile un box uso rimessaggio regolarmente condonato, un forno esterno, un volume ad uso ripostiglio ed un posto auto di proprietà esclusiva.
(<https://www.immobiliare.it/annunci/103546150/?entryPoint=map>).
Superficie 90,00 mq. - Prezzo Richiesto € 190.000,00 - Prezzo €/mq. 2.111.00;
- 3) Casa semindipendente si sviluppa su tre livelli, offrendo un'abitazione pratica e ben distribuita. Al piano terra, una cucina con dispensa è accessibile direttamente dalla resede privata. Ai piani superiori, due camere doppie, una camera singola e un bagno completano gli spazi abitativi. La proprietà include anche un manufatto ad uso ripostiglio e un ampio uliveto ben tenuto.
(<https://www.immobiliare.it/annunci/108046423/?entryPoint=map>).
Superficie 85,00 mq. - Prezzo Richiesto € 245.000,00 - Prezzo €/mq. 2.882.00;

Lo scrivente precisa che ai fini della stima, i prezzi richiesti negli annunci immobiliari (asking price) vengono considerati al netto di una riduzione del 20%, applicata a titolo di sconto medio riscontrabile nelle trattative di compravendita di immobili ad uso residenziale. Tale percentuale tiene conto delle dinamiche di mercato e delle prassi negoziali comunemente osservate nel settore.

**Prezzo Medio €/mq. Annunci Immobiliari:
€/mq. 2.000,00 (euro duemila/00)**

** Si precisa che i prezzi riportati negli annunci immobiliari (c.d. asking prices) sono stati inseriti a titolo puramente informativo, al fine di offrire un quadro generale dell'orientamento del mercato. Tuttavia, non potendo verificare con esattezza i criteri adottati per il calcolo delle superfici commerciali indicate negli annunci, non è stato possibile determinare in modo puntuale il relativo prezzo al metro quadrato. Tali dati, pertanto, non sono stati utilizzati direttamente ai fini estimativi.*

Saggio di Capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione lordo rappresenta il rendimento atteso di un immobile in rapporto al suo valore di mercato. Si calcola come:

Saggio = Reddito / Valore



Il metodo ERV (Estimated Rental Value) permette di stimare il valore di mercato di un immobile partendo dal reddito locativo lordo e applicando il saggio di capitalizzazione. La formula inversa per la determinazione del valore di mercato è:

$$\text{Valore} = \text{Reddito} / \text{Saggio}$$

Dove il saggio di capitalizzazione viene ricavato dal rapporto tra i prezzi medi di vendita e i canoni medi di locazione di immobili comparabili, con dati reperiti dalle rilevazioni OMI e dal mercato.

Questo metodo consente una valutazione oggettiva basata sulla redditività dell'immobile, risultando particolarmente utile per investitori e operatori del settore immobiliare.

Nel caso specifico di immobili a destinazione residenziale situati nel Comune di Pietrasanta, le ricerche effettuate indicano che il saggio di capitalizzazione lordo varia generalmente:

tra il 3,50% e il 4,50%.

Il valore attribuito all'immobile è il risultato di un'attenta analisi che ha considerato una pluralità di fattori rilevanti. L'unità è costituita da un fabbricato a destinazione agricola, di vetusta costruzione, oggetto di ampliamento nei primi anni 2000.

L'immobile è ubicato in area collinare caratterizzata da forte pendenza, condizione che incide sulla fruibilità degli spazi esterni e sulla logistica generale. La resede esclusiva, seppur in parte terrazzata e dotata di pergolato che ne migliora l'estetica e la potenziale vivibilità, risulta tuttavia limitata nell'utilizzo proprio a causa della marcata pendenza del terreno.

L'accesso all'immobile avviene unicamente in modo pedonale, attraverso un viottolo posto tra altri fabbricati, risultando quindi poco agevole e privo di accesso diretto carrabile, elemento che incide negativamente sulla commerciabilità.

Dal punto di vista distributivo, gli spazi interni risultano di dimensioni ridotte e caratterizzati da altezze interne contenute, che ne limitano la flessibilità d'uso. Tuttavia, le finiture interne si presentano in buone condizioni e lo stato manutentivo è nel complesso ordinario, rendendo l'immobile potenzialmente abitabile con interventi di modesta entità.

La posizione, sebbene collinare e non immediatamente accessibile, è relativamente vicina al mare, e offre una parziale vista mare dal lato ovest della resede, elemento che contribuisce in parte alla valorizzazione dell'unità.

Nella determinazione del valore è stato effettuato un confronto con immobili aventi caratteristiche analoghe, integrato da un'analisi del contesto di mercato e delle attuali condizioni economiche del settore. In conclusione, il valore stimato riflette un equilibrio tra le specificità dell'immobile e le dinamiche del mercato di riferimento, con opportune considerazioni in merito ai limiti funzionali e strutturali riscontrati.

Dall'analisi, dallo studio e dalla ponderazione dei dati reali rilevati e il confronto degli stessi con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare e nei borsini immobiliari (come indicati nel paragrafo



"Osservazioni di Mercato") lo scrivente ritiene di poter attribuire di cui al Lotto 1 un **valore €/mq. pari a:**

€ 1.000,00 (euro mille/00)

per un valore complessivo stimato in:

€ 138.000,00 (euro centotrentottomila/00)

Bene N°3:

Il terreno oggetto di stima è situato nel Comune di Pietrasanta, frazione Solaio, e ha una superficie catastale di circa 660 mq. Presenta una forma trapezoidale irregolare ed è ubicato in mezzo a un tornante stradale, in posizione marginale e con accentuata pendenza.

L'accessibilità è limitata e l'utilizzo risulta fortemente condizionato sia dalla morfologia che dalla localizzazione.

Dal punto di vista urbanistico, come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pietrasanta (Prot. n. 0019157/2025 del 04/04/2025), i terreni identificati al Catasto Terreni al Foglio 2, mappali 80 ricade:

- in parte in **Zona E2 – Territorio rurale** caratterizzato prevalentemente dal morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto, con porzioni classificate anche come infrastrutture esistenti;
- in parte **Infrastrutture esistenti pubbliche e private**

In considerazione delle caratteristiche fisiche, della limitata accessibilità e della destinazione urbanistica, nonché dell'assenza di potenzialità edificatorie, si attribuisce al terreno un valore unitario prudenziale pari a:

€ 3,00/mq (euro tre/00)

per un valore complessivo stimato in:

€ 1.980,00 (euro millenovecentottanta/00)

Tale valore riflette una stima cautelativa e ricognitiva, coerente con le condizioni attuali del bene e del mercato locale.



CONCLUSIONI E VALUTAZIONE

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Totale
Bene N° 2 - Terratetto per civile abitazione ubicato a Pietrasanta (LU), fraz. Vallecchia, Via Croce Verde n. 37-39	138,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 138.000,00	€ 138.000,00
Bene N° 3 - Terratetto per civile abitazione ubicato	660,00 mq	3,00 €/MQ	€ 1.980,00	€ 1.980,00
Valore di stima:				€ 139.980,00

Valore di stima:

€ 140.000,00 (euro centosessantacinquemila/00)

Infine, ad ulteriore riprova del valore stimato, è stata effettuata una verifica mediante l'applicazione del saggio di capitalizzazione lordo a un ipotetico reddito locativo annuo. Considerando un canone di locazione lordo annuo pari a **€ 56.400,00 (€/mese 450,00)** e applicando un saggio di capitalizzazione del **4,0%** (valore medio tra quelli ricavati dall'analisi di mercato), si ottiene un valore capitalizzato pari a circa **€ 135.000,00** (€ 5.400,00 / 0,040). Il risultato ottenuto, seppur leggermente inferior, è coerente con la stima eseguita attraverso il confronto di mercato, confermando la congruità del valore attribuito e la sua aderenza alle reali dinamiche economiche del settore.

Deprezzamenti

Ai fini della determinazione del prezzo base d'asta, sono stati applicati opportuni deprezzamenti, giustificati da diversi fattori. In particolare, è stata ritenuta opportuna una riduzione pari al 25% per la mancata garanzia del bene, tipica delle vendite giudiziarie, ma in questo caso ulteriormente motivata dalla presenza dell'atto d'obbligo richiamato nel paragrafo "Servitù", che impone specifici vincoli sull'utilizzo dell'immobile.

A ciò si aggiunge l'incertezza circa la sanabilità di alcune opere edilizie, le quali, oltre a risultare difformi sotto il profilo urbanistico, coinvolgono anche aspetti di rilievo statico e strutturale, rendendo più complessa un'eventuale regolarizzazione. Tali elementi comportano un rischio concreto per l'aggiudicatario, sia in termini economici che tecnici, e incidono pertanto in modo significativo sulla libera commerciabilità dell'immobile, giustificando il deprezzamento applicato.



Tipologia deprezzamento	Valore
Rischio assunto per mancata garanzia (20%)	€ - 35.000,00
Regolarizzazione Urbanistico/Edilizia o Messa in Pristino	€ - 15.000,00
Regolarizzazione Catastale mediante presentazione Doc.Fa	€ -1.500,00
Regolarizzazione Catastale mediante presentazione di Tipo Mappale	€ - 1.000,00
Valore finale di stima	€ 92.500,00

Valore finale di stima arrotondato: € 90.000,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che non sono state eseguite le seguenti verifiche e accertamenti:

- Indagini specifiche volte a determinare la presenza di materiali contenenti fibre di amianto o similari impiegati nella costruzione del fabbricato;
- Verifiche sugli impianti tecnologici, con particolare riferimento a quelli disciplinati dall'articolo 1 del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, per accertarne la conformità alle normative vigenti;
- Verifiche sull'impatto acustico dell'unità immobiliare, di cui pertanto si ignora la conformità;
- Verifiche relative al rispetto dei requisiti acustici passivi previsti dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche, nonché dalle norme UNI in materia;
- Verifiche sul contenimento energetico dei consumi (D. Lgs. 192/2005, D. Lgs. 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.), di cui si ignora la conformità;
- Verifiche sulla rispondenza del fabbricato alle prescrizioni relative alle costruzioni in zona sismica;
- Verifiche sulle condizioni statiche dell'immobile e delle relative pertinenze;
- Verifiche sulla conformità in materia di emissioni in atmosfera;
- Verifiche riguardanti l'accessibilità e l'abbattimento delle barriere architettoniche, in riferimento alla Legge 9 gennaio 1989, n. 13, e alla L.R. Toscana n. 1/2005;
- Verifiche relative alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati, limitandosi l'analisi alla conformità tra lo stato dei luoghi e i titoli edilizi rilasciati dagli enti preposti e/o asseverati da tecnici qualificati.
- Si precisa che gli elaborati grafici allegati alla presente relazione (stato autorizzato, stato rilevato e stato sovrapposto) sono stati redatti al solo scopo illustrativo, al fine di agevolare la comprensione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale e ai titoli edilizi. Tali elaborati non hanno valore tecnico ai fini urbanistici o catastali e non possono pertanto essere utilizzati come base per eventuali pratiche di sanatoria, aggiornamento catastale o altri adempimenti formali. Ogni valutazione o azione in tal senso dovrà essere supportata da specifici rilievi e documentazioni redatti secondo le normative vigenti.

Lucca, li 12 maggio 2025

Il Tecnico
Geom. Benucci Luca



ELENCO ALLEGATI – LOTTO N. 1-BENE N. 1

1. Vista Satellitare – Pietrasanta (LU), loc. Vallecchia, Via Croce Verde n. 37-39
2. Estratto di Mappa Catastale – Foglio 1, mappali 11 e 1758
3. Elaborato Planimetrico
4. Elenco Subalterni
5. Visura Catastale Storica – Foglio 1, mappale 11, sub. 4 – graffata al mappale 493 sub. 1
6. Visura Catastale Storica – Foglio 1, mappale 11, sub. 5
7. Visura Catastale Storica – Foglio 1, mappale 11, sub. 3 (BCNC)
8. Visura Catastale Storica – Foglio 1, mappale 1758, sub. 1
9. Visura Catastale Storica – Foglio 1, mappale 1758, sub. 2 (BCNC)
10. Planimetria Catastale – Foglio 1, mappale 11, sub. 4 e mappale 493 sub. 1
11. Planimetria Catastale – Foglio 1, mappale 11, sub. 5
12. Elaborati Grafici: Stato Autorizzato, Stato Rilevato, Stato Sovrapposto
13. Atto di Provenienza – Lotto n. 1 – Bene n. 1 (ispezione ipotecaria)
14. Valori OMI – Anno 2024 – 2° Semestre
15. Estratto di Matrimonio

ELENCO ALLEGATI – LOTTO N. 2 -BENE N. 2

1. Vista Satellitare – Pietrasanta (LU), loc. Solaio, Via Bottigliona n. 33
2. Estratto di Mappa Catastale – Foglio 2, mappali 605 e 954
3. Mappa Sovrapposta Satellite-Catasto Lotto n. 2 – Beni n. 2 e 3
4. Visura Catastale Storica – Foglio 2, mappale 605, sub. 1
5. Visura Catastale Storica – Foglio 2, mappale 954
6. Planimetria Catastale – Foglio 2, mappale 605, sub. 1
7. Elaborati Grafici – Stato autorizzato, stato rilevato, stato sovrapposto
8. Certificato di Destinazione Urbanistica – CDU n. 73 del 04/04/2025
9. Atto di Provenienza – Foglio 2, mappale 605, sub. 1
10. Atto di Provenienza – Foglio 2, mappale 954
11. Atto Unilaterale d’Obbligo per Rilascio C.E.
12. Atto di Costituzione di Servitù Reciproche
13. Valori O.M.I. – Anno 2024 – 2° Semestre
14. Estratto di Matrimonio

ELENCO ALLEGATI – LOTTO N. 2 -BENE N. 3

1. Vista Satellitare – Pietrasanta (LU), loc. Solaio, Via del Castello
2. Estratto di Mappa Catastale – Foglio 2, mappali 605 e 954 (bene n. 2) e 80 (bene n. 3)
3. Mappa Sovrapposta Satellite-Catasto Lotto n. 2 – Beni n. 2 e 3
4. Visura Catastale Storica – Foglio 2, mappale 80
5. Certificato di Destinazione Urbanistica – CDU n. 73 del 04/04/2025
6. Atto di Provenienza – Foglio 2, mappale 80
7. Estratto di Matrimonio.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Bene N° 1 - Terratetto per civile abitazione ubicato a Pietrasanta (LU), fraz. Vallecchia, Via Croce Verde n. 37-39.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta sul **foglio 1**:

- Part. 11, Sub. 3, BCNC;
- Part. 11, sub. 4 graffata alla Part. 493 sub. 1 – Categoria A/4;
- Part. 11, sub. 5 – Categoria A/4;
- Part. 1758, sub. 1 – Categoria F/1;
- Part. 1758, sub. 2 – BCNC;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: **Territorio Rurale – disciplina generale art. 23 Dt 02b – disciplina specifica DT 02a: E2** – Parti del territorio rurale caratterizzato in prevalenza dal morfotipi del mosaico collinare a oliveto e vigneto;

Prezzo base d'asta: € 150.000,00 (piena proprietà)

LOTTO 2

Bene N° 2 – Terratetto per civile abitazione ubicato a Pietrasanta (LU), fraz. Solaio, loc. Bottigliona, Via Bottigliona 33

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta sul **foglio 2**:

- Part. 605, sub. 1 – Categoria A/3;
- Part. 954 – Qualità Bosco ad Alto Fusto;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: **Territorio Rurale – disciplina generale art. 23 Dt 02b – disciplina specifica DT 02a: E2** – Parti del territorio rurale caratterizzato in prevalenza dal morfotipi del mosaico collinare a oliveto e vigneto;

Bene N° 3 - Terreno agricolo di tipo collinare ubicato a Pietrasanta (LU) – fraz. Soalio, loc. Bottigliona, via Castello.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta sul **foglio 2**:

- Part. 80 - Qualità Vigneto;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica:



- in parte **IL TERRITORIO RURALE - Zone E2 - parti del territorio rurale caratterizzate in prevalenza dal morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto** (DT_02b art. 23 e DT_02a art 6.2);

- in parte **Infrastrutture esistenti pubbliche e private** (DT_02b art 16).

Prezzo base d'asta: € 90.000,00 (piena proprietà)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 143/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.000,00 (PIENA PROPRIETA')

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Pietrasanta (LU) – fra. Vallecchia, Via Croce Verde n. 37-39		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 11, Sub. 3, Categoria E - Fg. 1, Part. 1758, Sub. 1, Categoria F1 - Fg. 1, Part. 1758, Sub. 2, Categoria E - Fg. 1, Part. 11, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4, Graffato 493, sub. 1 - Fg. 1, Part. 11, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	140,00 mq
Stato conservativo:	Normale		
Vendita soggetta a IVA:	No		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2- PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00 (PIENA PROPRIETA')

Bene N° 2 - Terratetto			
Ubicazione:	Pietrasanta (LU) – fraz. Solaio, loc. Bottigliona, Via Bottigliona 33 – Via Castello		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terratetto per civile abitazione ubicato a Pietrasanta (LU), fraz. Solaio, loc. Bottigliona, Via Bottigliona 33 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta sul folio 2: - Part. 605, sub. 1 – Categoria A/3; - Part. 954 – Qualità Bosco ad Alto Fusto; Terreno agricolo di tipo collinare ubicato a Pietrasanta (LU) – fraz. Solaio, loc. Bottigliona, via Castello. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta sul folio 2: - Part. 80 - Qualità Vigneto;	Superficie	138,00 mq – 660,00 mq
Stato conservativo:	Normale		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal soggetto esecutato e dal soggetto comproprietario		

