
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Franceschini Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Documentazione fotografica	3
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	16
Riserve e particolarità da segnalare	19
Elenco allegati:	20

INCARICO

All'udienza del 18/02/2026, il sottoscritto Geom. Franceschini Luca, con studio in Via I Maggio, 1/A - 55016 - Porcari (LU), email info@studiofranceschini.info, PEC luca.franceschini@geopec.it, Tel. 0583299947, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Forte dei Marmi (LU) - Via Padre Ignazio da Carrara, 17, piano T

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà su porzione di negozio posto al piano terreno (primo fuori terra) di complesso residenziale e commerciale di maggior mole, al quale si accede direttamente dalla pubblica via mediante marciapiede di uso pubblico, e costituito da un unico locale, materialmente indiviso dall'unità immobiliare adiacente di altra proprietà.

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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista dell'accesso del negozio



Vista più ampia del contesto



Vista più ampia del contesto



Vista più ampia del contesto



Vista interno



Vista interno



Vista interno

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Forte dei Marmi (LU) - Via Padre Ignazio da Carrara, 17, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che il **** Omissis **** è soggetto esecutato in qualità di Terzo Proprietario ex art.603 cpc e che la parte proponente è creditrice nei confronti della **** Omissis **** quale debitore principale.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con beni mappale 986 sub.19 (bcnc - porticato comune ad altre unità immobiliari del complesso) a nord, beni mappale 986 sub.19 e sub.28 (area urbana) ad est, beni mappale 986 sub.28 e sub.29 a sud, beni mappale 986 sub.29 e sub.19 ad Ovest salvo se altri o più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani principali	46,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				58,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
 Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138
 I dati tecnici essenziali dell'unità immobiliare sono tutti rilevati dagli elaborati grafici rinvenuti previa verifica a campione in loco.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 30/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 986, Sub. 17 Categoria C1 Cl.7, Cons. 105 Superficie catastale 105 mq Rendita € 4.788,33 Piano T
Dal al 08/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 986, Sub. 30 Categoria C1 Cl.7, Cons. 49 Superficie catastale 58 mq Rendita € 2.234,55 Piano T

L'immobile originario era censito al catasto fabbricati nel foglio 3 dal mappale 310 sub. 6, 7, 8, 9 e 10.

A seguito di diverse variazioni ed in particolare con VARIAZIONE del 12/06/2017 Pratica n. LU0047441 in atti dal 13/06/2017 DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n.9590.1/2017) è stato censito, tra gli altri, il mappale 986 sub.17.

L'attuale identificazione catastale (sub.30) è derivata da DIVISIONE del 30/05/2022 Pratica n. LU0035361 in atti dal 31/05/2022 DIVISIONE (n. 35361.1/2022) con la quale è stato diviso/ricavato l'attuale subalterno da porzione della precedente unità immobiliare censita con il mappale 986 sub.17.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	986	30		C1	7	49	58 mq	2234,55 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in normale stato di conservazione, mai utilizzato dalla realizzazione. Sono presenti tre piccole tracce nel paramento di finitura dei pilastri esistenti presumibilmente eseguiti quale saggio per l'identificazione/verifica della tipologia costruttiva. Niente altro da segnalare in merito allo stato conservativo che sia stato possibile appurare oggettivamente al momento del sopralluogo

PARTI COMUNI

Sono inoltre compresi nella presente vendita i proporzionali diritti di comunanza su tutto ciò che è da ritenersi tale ai sensi dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile sulle parti, sugli spazi, sugli impianti ecc., comuni per legge, per uso e destinazione oltre che per regolamento condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare viene ceduta con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non, anche per destinazione del padre di famiglia, derivanti dall'edificazione del complesso immobiliare di cui fa parte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto è parte di complesso edificato con struttura portante in travi e pilastri in c.a., copertura avente struttura portante in legno lamellare, tamponamenti in muratura intonacate a civile e finestratura con infissi in alluminio a vetro camera senza oscuranti. La pavimentazione è in gres. L'impianto elettrico è sottotraccia mentre quello di riscaldamento è a pompa di calore con climatizzatori a pavimento, dei quali non è stato possibile appurarne l'effettivo funzionamento. Si precisa che tutta l'impiantistica dell'unità immobiliare in oggetto è realizzata a carattere unitario con la restante porzione di negozio di proprietà di terzi, ad oggi materialmente indivisi. E' inoltre sprovvista di punto acqua autonomo a differenza dell'altra porzione di negozio che ha i servizi igienici con scaldacqua elettrico localizzato nel locale wc. Anche il quadro elettrico è posizionato nel disimpegno dell'altra porzione di negozio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta attualmente nella disponibilità dell'esecutato, affitto e materialmente indiviso dall'unità immobiliare adiacente di proprietà di terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2002 al 10/08/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pollacci Antonio	27/12/2002	15108	3575

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliari di Pisa	21/01/2003	1899	1473
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/08/2006 al 17/07/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Salsi Maria Paola	10/08/2026	33209	8227
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliari di Pisa	17/08/2006	19069	11917
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/2023	**** Omissis ****	Sentenza Traslativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana	17/07/2023	36/2023	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliari di Pisa	07/08/2023	16032	11841
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 09/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pisa il 14/12/2010

Reg. gen. 23220 - Reg. part. 4981

Quota: 1/1

Importo: € 6.300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.200.000,00

Percentuale interessi: 3,558 %

Rogante: notaio Cattaneo Luigi

Data: 09/12/2010

N° repertorio: 20569

N° raccolta: 9201

Note: L'iscrizione grava la precedente identificazione catastale dell'intero compendio immobiliare oggetto di piano di recupero che ha dato luogo all'attuale consistenza, censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 3 dal mappale 310 sub.6-7-8-11 e 12. ANNOTAZIONI: - ANNOTAZIONE presentata il 04/08/2017 Servizio di P.I. di PISA Registro particolare n. 2250 Registro generale n. 14837 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI (Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 986 Sub.13) - ANNOTAZIONE presentata il 16/11/2017 Servizio di P.I. di PISA Registro particolare n. 3064 Registro generale n. 20557 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI (Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 986 Sub.16-27-19 e 20) - ANNOTAZIONE presentata il 23/01/2018 Servizio di P.I. di PISA Registro particolare n. 219 Registro generale n. 1357 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI (Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 986 Sub.14 e 26) - ANNOTAZIONE presentata il 31/12/2018 Servizio di P.I. di PISA Registro particolare n. 3464 Registro generale n. 23853 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI (Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 986 Sub.23-25 e 15) - ANNOTAZIONE presentata il 03/05/2019 Servizio di P.I. di PISA Registro particolare n. 1277 Registro generale n. 8500 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI (Catasto Fabbricati Foglio 3 mappale 986 Sub.18 e 24)

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Pisa il 10/05/2022

Reg. gen. 9640 - Reg. part. 1593

Quota: 1/1

Importo: € 41.676,14

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 20.838,07

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data: 10/05/2022

N° repertorio: 3364

N° raccolta: 9522

Note: Trascrizione riferita all'immobile censito nel foglio 3 dal Mappale 986 sub.17.

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Pisa il 20/04/2007

Reg. gen. 9079 - Reg. part. 5290

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: LA SOCIETA IMMOBILIARE **** Omissis ****, IN PERSONA DEL SUO LEGALE RAPPRESENTANTE **** Omissis **** A CIO DELEGATO DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SI OBBLIGA NEI CONFRONTI DEL **** Omissis **** CON SEDE IN VIA MAZZINI N.78, CODICE FISCALE ***, IN AGGIUNTA AL PAGAMENTO DEI DOVUTI CONTRIBUTI CONCESSORI A CONCORRERE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PER SODDISFARE LE ESIGENZE DI STANDARD URBANISTICI COMUNALE, MEDIANTE VERSAMENTO ALLO STESSO **** Omissis **** DELLA SOMMA DI EURO 1.000,00 (MILLE) AL METRO QUADRATO DI S.U.L. CON ADEGUAMENTO ALLA VARIAZIONE DELL'INDICE ISTAT DEI PREZZI AL CONSUMO., DA DETERMINARSI ANNUALMENTE, QUALE IMPORTO DA VERSARE IN DENARO, PRIMA DEL RITIRO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA, IN UNICA SOLUZIONE, CALCOLATO COME PREVISTO DALL'ART. 13 SOTTOZONA D5.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pisa il 15/06/2011

Reg. gen. 10642 - Reg. part. 6792

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRATTASI DI CONVENZIONE URBANISTICA PER RECUPERO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI EDIFICIO ALBERGHIERO DISMESSO, COME DA APPOSITO PIANO DI RECUPERO APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 7 DEL 27.01.2011. A TAL FINE LA SOCIETA' PALLADIO COSTRUZIONI S.R.L. SI OBBLIGA A RISPETTARE QUANTO PREVISTO DAGLI ARTT. 3 E SEGUENTI DELLA CONVENZIONE MEDESIMA. ESTRATTO CONVENZIONE NOTA BENE: "....omissis.... Articolo 4 - Ulteriori impegni del soggetto attuatore 1. Il proponente si impegna per se e per i propri aventi causa: nei confronti del Comune di Forte dei Marmi in aggiunta al pagamento contributi concessori dovuti per legge, a concorrere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione per soddisfare le esigenze di standard urbanistici comunale...omissis... 2. Alla cessione gratuita di un fondo commerciale avente SUL di mq 60 come meglio evidenziato nelle tavole progettuali depositate e specificato nell'allegato H degli elaborati costituenti il Piano di recupero ed E1 (che si allegano al presente atto come parte integrante e sostanziale). 3. Alla cessione gratuita della porzione di area lungo Via Padre Ignazio da Carrara risultante dall'arretramento dell'immobile dovuto ad allineamento con altri immobili come indicato nell'allegato E1. 4. Alla cessione gratuita di n.4 posti auto come indicato nell'allegato E1. 5. Alla cessione gratuita del tratto di marciapiede in via Castracani, per l'estensione esistente e per una larghezza di 1.50 ml. come indicato nell'allegato E1.omissis...

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pisa il 17/07/2013

Reg. gen. 10762 - Reg. part. 7454

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRATTASI DI MODIFICA, PER MUTUA VOLONTA' DELLE PARTI (ACCOLTA CON DELIBERA DI C.C. N. 21 DEL 30.04.2013) DELL'ART. 4 DELLA PRECEDENTE CONVENZIONE URBANISTICA REP. N. 7582

DEL 05.05.2011, TRASCRITTA A PISA IN DATA 15.06.2011 AL N. 6792 REG. PART. CON IL CITATO ARTICOLO, NEL TESTO MODIFICATO, SI STABILISCE LA RATEIZZAZIONE DEGLI ONERI DOVUTI PER LEGGE AL COMUNE DA PARTE DEL SOGGETTO ATTUATORE IN N. TRE RATE, IN LUOGO DEL SALDO IN UNICA SOLUZIONE. RESTANO FERME TUTTE LE ALTRE CONDIZIONI. LA CONVENZIONE URBANISTICA E' VOLTA AL RECUPERO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI UN EDIFICIO ALBERGHIERO DISMESSO, COME DA APPOSITO PIANO APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 7 DEL 27.01.2011.

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pisa il 21/04/2020

Reg. gen. 5779 - Reg. part. 3864

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Pisa il 24/12/2022

Reg. gen. 1201 - Reg. part. 906

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Trascrizione riferita, tra gli altri beni, all'immobile censito nel foglio 3 dal Mappale 986 sub.17. Sezione D - Ulteriori informazioni "SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI COMPETENTE DA OGNI RESPONSABILITA' RIGUARDANTE I DATI INSERII NEI QUADRI "B" E "C" DELLA PRESENTE NOTA. SI PRECISA CHE IL MAPPALE 986 SUB.19 RAPPRESENTA IL BENE COMUNE NON CENSIBILE (PORTICATO) ESCLUSIVAMENTE AI SUBALTERNI 15 E 16, IL MAPPALE 986 SUB.20 RAPPRESENTA UN BENE COMUNE NON CENSIBILE (STRADELLO DI ACCESSO CARRABILE E AIUOLA) ESCLUSIVAMENTE AI SUBALTERNI 14, 15, 16, 25, 26, 27, IL MAPPALE 986 SUB.21 RAPPRESENTA UN BENE COMUNE NON CENSIBILE (MARCIAPIEDE) AI SUBALTERNI 17 E 18. FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 102.724,384 NEI CONFRONTI DI **** Omissis ****, EURO 103.903,975 NEI CONFRONTI DI **** Omissis ****, EURO 167.557,515 NEI CONFRONTI DI **** Omissis ****, EURO 107.825,901 NEI CONFRONTI DI **** Omissis ****, EURO 63.390,325 NEI CONFRONTI DI **** Omissis ****."

- **Verble di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 27/06/2025

Reg. gen. 13217 - Reg. part. 9378

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione riferita all'immobile censito nel foglio 3 dal Mappale 986 sub.30. Si evidenzia l'indicazione della sede del **** Omissis **** erroneamente indicata a Lucca anziché a Forte dei Marmi (LU)

Annotazioni a iscrizioni

- **Cessione dell'ipoteca**

Iscritto a Pisa il 26/06/2019

Reg. gen. 12447 - Reg. part. 1856

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La società **** Omissis **** ha acquisito il credito di cui all'ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, concessa alla società **** Omissis **** con atto ai rogiti

notaio Cattaneo Luigi del 09/12/2010 N° repertorio: 20569 N° raccolta: 9201, Iscritto a Pisa il 14/12/2010 Reg. gen. 23220 - Reg. part. 4981 dalla **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi del Piano Operativo vigente, in forza di delibera C.C. n. 31 del 26.11.2024, l'immobile ricade in zona "A2" di cui al DM n.1444/68 - Il nucleo generatore di Vittoria Apuana (art.44) ed "E4" - Edifici di impianto storico che non rivestono interesse storico-documentale e quelli di recente formazione urbanisticamente compiuti e quelli tipomorfologicamente compatibili all'interno dei nuclei storici A, A1 e A2 (art.50). Norme tecniche di attuazione ed indici: Regolate dall'art.50 delle vigenti Norme tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si precisa che da ricerche effettuate sulle provenienze e presso il Comune di Forte dei Marmi, l'originario fabbricato da cui dipende l'unità immobiliare in oggetto risulta iniziato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che, per opere abusivamente realizzate, in data 16 gennaio 2009 è stata rilasciata dal Comune di Forte dei Marmi la concessione edilizia in sanatoria n.5. Successivamente detto immobile è stato oggetto dei sotto citati titoli autorizzativi.

PRATICHE EDILIZIE:

SCIA Edilizia prot. n.17094 del 21 giugno (Pratica 2013-2154) relativa a piano di recupero a destinazione residenziale di edificio alberghiero;

SCIA Edilizia prot. n.4667 del 25 febbraio 2017 (Pratica 2017-2033) relativa a opere di completamento di finiture interne e pavimentazione esterna a seguito di scadenza del titolo abilitativo;

DEPOSITO DELLO STATO FINALE DELL'OPERA - PARZIALE (riferito insieme ad altre unità al sub.17 unità dalla quale è stata ricavata per divisione catastale l'unità immobiliare in oggetto) prot. n.15762 del 28 giugno 2017 (Pratica 2017-5014);

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ - PARZIALE prot. n.15764 del 28 giugno 2017 (Pratica AGI2017-066) relativa al sub.17. insieme ad altre unità del complesso.

Attestato di Prestazione Energetica (APE) senza codice identificativo valido fino al 20 giugno 2027, inoltrato via PEC registrato alla Regione Toscana in data 22 giugno 2017, dal quale si evince che lo stesso risulta classificato in classe B con una prestazione energetica globale EPgl,nren di 132,10 Kwh/m2anno (riferito al sub.17).

L'unità immobiliare in oggetto non è fornita di autonomo certificato di agibilità, dichiarazione di conformità impianti ed APE se non presa in considerazione come facente parte del negozio originario dalla quale deriva (sub.17).

La verifica della conformità edilizia ha avuto ad oggetto la sola unità immobiliare di cui trattasi e non è stata eseguita una verifica del fabbricato condominiale di cui l'unità fa parte.

Non sono state riscontrate difformità dimensionali nell'unità immobiliare in oggetto, tra lo stato dei luoghi e quanto risultante dagli elaborati agli atti Comunali con i sopradetti titoli edilizi.

Si evidenzia che la società ex proprietaria nonché promotrice dell'intervento di recupero edilizio **** Omissis

**** si è resa inadempiente riguardo al pagamento delle rate di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per la somma di Euro 356.506,60. Tali somme, garantite da polizze fideiussorie dal **** Omissis ****, non è stato possibile escuterle da parte del **** Omissis ****, nonostante l'ingiunzione, in quanto nel frattempo la **** Omissis **** era fallita.

Si evidenzia ulteriormente che la porzione di negozio oggetto di stima, risulta essere stata scorporata di fatto dall'unità immobiliare originaria senza tuttavia aver completato il necessario iter di frazionamento urbanistico ma solo catastale. Allo stato attuale, tale sub-porzione risulta funzionalmente dipendente e priva di servizio igienico dedicato, nonché priva di impianti (elettrico, termico) autonomi e separati, rendendola non conforme ai requisiti minimi di abitabilità/agibilità delle unità commerciali. Al fine di garantire l'autonomia funzionale e la commerciabilità dell'immobile come negozio a se stante, si rende indispensabile la regolarizzazione mediante:

Opere edilizie: realizzazione di un servizio igienico interno e separazione/implementazione degli impianti, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.

Pratica Edilizia: deposito presso il Comune di Forte dei Marmi di una adeguata pratica per il frazionamento.

Si specifica che tale regolarizzazione è subordinata alla verifica della fattibilità tecnica, in particolare per quanto riguarda il reperimento degli standard urbanistici previsti dal Piano Operativo vigente e dal D.M. 1444/1968, al momento non verificabile e pertanto non garantita.

In virtù delle criticità sopra esposte, si procede a una stima parametrica degli oneri necessari per la regolarizzazione del cespite. I costi ipotizzabili per la realizzazione del servizio igienico, il frazionamento degli impianti, la direzione lavori, la presentazione delle pratiche edilizie/catastali e il pagamento degli oneri di urbanizzazione, vengono forfettariamente stimati in circa € 24.000,00 esclusa la monetizzazione degli standard urbanistici stimabile in un range tra euro 7.000 e Euro 11.000,00.

Si precisa, tuttavia, che tale quantificazione ha carattere puramente indicativo e non definitivo. La scrivente perizia non può garantire l'effettiva fattibilità dell'intervento né l'esatta entità dei costi, in particolare per quanto concerne il reperimento degli standard urbanistici o l'effettiva facoltà di concedere la monetizzazione degli stessi da parte dell'Amministrazione, rendendo la fattibilità dell'operazione altamente aleatoria.

Allo stato attuale, non essendo stata depositata alcuna istanza formale o progetto preventivo completo di elaborati scritto-grafici presso i competenti uffici del Comune di Forte dei Marmi, l'Amministrazione non ha potuto esprimersi in merito alla conformità dell'operazione. Pertanto, il sottoscritto perito declina ogni responsabilità e si manleva da eventuali discordanze economiche o dall'impossibilità tecnica/amministrativa di procedere al frazionamento, qualora emergessero vincoli ostativi o prescrizioni comunali attualmente non prevedibili per carenza di documentazione esaustiva agli atti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 730,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 81,00

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare fa parte del Condominio "Vittoria Apuana" e partecipa alle spese condominiali per gli importi sopra esposti. Risultano ad essa attribuiti complessivamente 51,032 Millesimi condominiali generali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Forte dei Marmi (LU) - Via Padre Ignazio da Carrara, 17, piano T
Diritti di piena proprietà su porzione di negozio posto al piano terreno (primo fuori terra) di complesso residenziale e commerciale di maggior mole, al quale si accede direttamente dalla pubblica via mediante marciapiede di uso pubblico, e costituito da un unico locale, materialmente indiviso dall'unità immobiliare adiacente di altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 986, Sub. 30, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 266.800,00

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali, l'ubicazione, la tipologia, l'epoca di realizzazione, lo stato di manutenzione e conservazione e non ultimi il grado di finitura, la dotazione di impianti, nonché quanto esposto nelle ulteriori avvertenze per l'acquirente e nei giudizi di conformità formulati. Si è infine proceduto alla valutazione basata sul confronto con beni immobili esistenti nella zona ed aventi caratteristiche similari anche interpellando direttamente agenzie immobiliari operanti nella zona oltre ad un riscontro con i valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate sezione Territorio per tipologie edilizie in oggetto o comunque assimilabili ove non specificamente previste, oltre che dal Borsino Immobiliare, assumendo il più probabile valore unitario di superficie commerciale medio dell'immobile pari ad € 4.600,00 per mq.

Al valore di mercato come sopra individuato, in ragione delle circostanze del caso di specie, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, viene applicata una riduzione percentuale del 20%.

In particolare si osserva come tali differenze possono concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

COMPRAVENDITA

ai rogiti notaio Luigi Cattaneo in Montignoso

Repertorio 29232 Raccolta 15407

del 19/07/2019

Mappale Catasto Fabbricati foglio 3 mappale 986 sub.18 (negozio) e 24 (posto auto scoperto)

Superficie commerciale circa 46 mq negozio e 14 mq posto auto

Prezzo Euro 230.000,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (semestre II anno 2025)

Valore minimo: 4.000,00

Valore massimo: 8.000,00

Note: Tipologia: Negozi, Stato conservativo: Normale, Provincia: Lucca, Comune: Forte dei Marmi

Fascia/Zona: Centrale/CAPOLUOGO -VITTORIA APUANA

Borsino Immobiliare (10/05/2026)

Valore minimo: 4.204,00

Valore massimo: 7.228,00

Note: Quotazioni di Negozi

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Forte dei Marmi (LU) - Via Padre Ignazio da Carrara, 17, piano T	58,00 mq	4.600,00 €/mq	€ 266.800,00	100,00%	€ 266.800,00
				Valore di stima:	€ 266.800,00

Valore di stima: € 266.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità per vendita forzata oltre per l'immediatezza della vendita giudiziaria	20,00	%
Oneri presuntivi di regolarizzazione urbanistica	35.000,00	€
Arrotondamento valore finale	40,00	€

Valore finale di stima: € 178.400,00

QUESITO DEL G.E. DEL 27/04/2026 A SEGUITO DI ISTANZA DEL CREDITORE PROCEDENTE DEL 16/04/2026: "dispone che l'Esperto, nel rispondere al quesito 12, precisi se e come l'eventuale vendita congiunta e contestuale del bene pignorato unitamente all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forte dei Marmi, foglio 3, particella 986, sub. 29, non oggetto della presente procedura, possa incidere sul valore di mercato del bene pignorato e se, in ogni caso, possa incrementare l'appetibilità del bene."

RISPOSTA AL QUESITO

Dall'analisi dello stato dei luoghi è emerso che le due unità immobiliari, pur risultando catastalmente e giuridicamente distinte e intestate a soggetti diversi, si presentano attualmente come un unico ambiente privo di separazioni fisiche, con impianti interconnessi e con servizio igienico insistente su una sola porzione.

La vendita separata dei beni comporterebbe, in particolare per l'unità immobiliare priva di servizio igienico, la necessità di eseguire opere edilizie consistenti nella realizzazione di bagno e antibagno, e per entrambe separazione impiantistica e formazione di divisorio interno, oltre alla regolarizzazione della situazione edilizia per l'aumento del carico urbanistico per la nuova unità immobiliare funzionalmente indipendente, con conseguente aggravio economico e riduzione dell'appetibilità commerciale. Tale circostanza determinerebbe presumibilmente una contrazione del valore di mercato e un aumento del rischio di aste deserte. Così come per l'altra unità immobiliare che vedrebbe inoltre diminuita, per il limitato spazio dimensionale, la platea dei potenziali interessati.

La vendita congiunta in unico lotto, viceversa, consente di valorizzare il compendio immobiliare nella sua configurazione funzionale attuale, rendendolo immediatamente fruibile e idoneo a una più ampia platea di potenziali acquirenti (attività commerciali, studi professionali, investimento a reddito), senza dover provvedere alla regolarizzazione urbanistica/edilizia sopra detta, in quanto l'immobile nella sua totalità corrisponde allo stato finale depositato dotato di agibilità dichiarata.

Pertanto, nell'ottica della massimizzazione del realizzo e della riduzione dei tempi della procedura, si ritiene maggiormente conveniente procedere con vendita unitaria.

Stima per vendita congiunta:

Superficie commerciale complessiva delle due unità immobiliari unite = mq 52,00 + 58,00 = 110,00 mq

Valutazione €/mq = 4.300,00 (riduzione stimata in virtù della variazione del valore al mq inversamente proporzionale alla superficie commerciale dell'immobile)

Valore di mercato complessivo = mq 110,00 x 4.300,00 = € 473.000,00

Riduzione per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità per vendita forzata oltre per l'immediatezza della vendita giudiziaria 20% = € 94.600,00

Valore di vendita giudiziaria = € 378.400,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Ulteriori avvertenze per l'aggiudicatario:

Vincoli di Tutela:

Insistono sull'immobile vincoli edilizi, paesaggistici, consortili, urbanistici, di Piano operativo Comunale e Condominiale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino competente e quelli della normativa antisismica vigente.

Oneri:

Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita degli immobili, da eseguirsi nei modi consentiti dalle normative specifiche, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario che se li assume.

Avvertenze:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti, sottolineando che non sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazioni dell'effettiva superficie del lotto, della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuale contaminazione dei suoli;
- indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto;
- ispezione dell'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti ne degli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'art.1, del D.M. 22/01/2008 n.37) atte a determinare la loro efficienza, conformità o meno alle normative in materia nonché dell'effettivo allaccio alle pubbliche utenze se in maniera autonoma o tramite altra utenza;
- verifica dell'indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli Enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici;
- indagini e verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005; D.Lgs 311/2016, L.R.T. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato;
- verifiche in ordine all'attuale situazione statica dell'immobile e delle relative pertinenze, il cui consolidamento, ove necessario, deve intendersi a carico dell'aggiudicatario;
- la determinazione degli eventuali costi necessari per l'eliminazione/sanabilità di eventuali difformità (oneri, sanzioni, spese di ripristino, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, imposte, ecc.), che restano a carico dell'aggiudicatario, essendo per la prima di carattere soggettivo e per la seconda discrezionale e di peculiare competenza degli uffici delle P.A. e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali ricadenti sul bene immobile chiamati ad esprimersi, facendo seguito alle risultanze delle consultazioni svolte che, in mancanza di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio, non possono giungere alla formulazione di una adeguata istruttoria da parte degli stessi, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, sono da ritenersi formulati in termini orientativi potendo gli stessi per quanto sopra detto discostarsi, in più od in meno, dai costi effettivamente da sostenere.

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

Porcari, li 11/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Franceschini Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Sentenza traslativa 307/2020 (Aggiornamento al 11/05/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica immobile (Aggiornamento al 11/05/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa immobile (Aggiornamento al 08/05/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Immobile (Aggiornamento al 08/05/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica immobile (Aggiornamento al 19/02/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni (Aggiornamento al 19/02/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Riferimenti valori di vendita (Aggiornamento al 10/05/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Regolamento di condominio e tabelle millesimali (Aggiornamento al 10/05/2026)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Deposito stato finale (Aggiornamento al 28/06/2017)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Convenzione edilizia (Aggiornamento al 10/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 27/06/2017)