

TRIBUNALE DI LUCCA

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bonuccelli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 142/2024 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** Omissis ****
**** Omissis ****

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® 1 di 48

Incarico	6
Premessa	6
Lotto 1	7
Descrizione	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Seravezza (LU) - [REDACTED]	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Seravezza (LU) - [REDACTED]	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Seravezza (LU) - [REDACTED]	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Seravezza (LU) - [REDACTED]	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Seravezza (LU) - [REDACTED]	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Seravezza (LU) - [REDACTED]	9
Confini	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Seravezza (LU) - [REDACTED]	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Seravezza (LU) - via Asilo snc	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Seravezza (LU) - [REDACTED]	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Seravezza (LU) - via Asilo snc	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Seravezza (LU) - [REDACTED]	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Seravezza (LU) - via Asilo snc	12
Precisazioni	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Seravezza (LU) - [REDACTED]	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Seravezza (LU) - via Asilo snc	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Seravezza (LU) - [REDACTED]	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Seravezza (LU) - via Asilo snc	13
Parti Comuni	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Seravezza (LU) - [REDACTED]	13
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Seravezza (LU) - [REDACTED]	14

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Seravezza (LU) - [REDACTED]	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Seravezza (LU) - [REDACTED]	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Seravezza (LU) - [REDACTED]	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Seravezza (LU) - [REDACTED]	14
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Seravezza (LU) - [REDACTED]	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Seravezza (LU) - [REDACTED]	15
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Seravezza (LU) - [REDACTED]	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Seravezza (LU) - [REDACTED]	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Seravezza (LU) - [REDACTED]	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Seravezza (LU) - [REDACTED]	17
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Seravezza (LU) - [REDACTED]	18
Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Seravezza (LU) - [REDACTED]	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Seravezza (LU) - [REDACTED]	19
Lotto 2	20
Descrizione	21
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino n. 43	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino	21
Completezza documentazione ex art. 567	21
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino n. 43	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino	22
Titolarità	22
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino n. 43	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino	23
Confini	23
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino n. 43	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino	23

Consistenza.....	23
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino n. 43	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino.....	24
Dati Catastali.....	25
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino n. 43	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino.....	25
Precisazioni.....	26
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino n. 43	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino.....	26
Patti.....	26
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino n. 43	26
Stato conservativo.....	27
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino n. 43	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino n. 43	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino n. 43	27
Stato di occupazione.....	28
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino n. 43	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	28
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino n. 43	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino.....	29
Normativa urbanistica.....	30
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino n. 43	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino.....	30
Regolarità edilizia.....	30
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino n. 43	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino n. 43	32
Stima / Formazione lotti.....	33

Lotto 1	33
Lotto 2	36
Riserve e particolarità da segnalare	39
Riepilogo bando d'asta	41
Lotto 1	41
Lotto 2	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 142/2024 del R.G.E.....	43
Lotto 1	43
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 395.504,00	44
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	46
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino n. 43	46
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino n. 43	46
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino n. 43	47
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino	48

All'udienza del 10/10/2024, il sottoscritto Geom. Bonuccelli Alessandro, con studio in Via Puccini 144 - 55049 - Viareggio (LU), email bonuccelli@live.it, PEC alessandro.bonuccelli@geopec.it, Tel. 0584961423, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene [REDACTED]
- Bene N° [REDACTED]
- Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino n. 43
- Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino n. 43
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA LAVACCHINO N. 43

Fabbricato per civile abitazione unifamiliare libero su tre lati al quale si accede attraverso strada pubblica e strada interpoderale che insiste su terreni di terzi, come in fatto esercitato e per la quale non è stato rintracciata nessuna costituzione di servitù e per l'ultimo tratto su strada realizzata in parte su terreni dell'esecutato e in parte su terreni di terzi.

Si compone al piano terreno di soggiorno, cucina, disimpegno e servizio igienico, al piano primo di tre camere, disimpegno e bagno oltre ad ampia terrazza dalla quale attraverso una scala esterna si arriva al piano terreno. Al piano terreno è inoltre presente un locale tecnico semi interrato parzialmente contro terra al quale si accede dal disimpegno e attraverso una piccola area attualmente coperta in modo precario con un solaio che dovrà essere eliminato.

Il fabbricato si trova in una zona collinare caratterizzata da una viabilità di origine vicinale; di ridotta larghezza e sostanzialmente priva di parcheggi pubblici e in una zona non completamente urbanizzata.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA LAVACCHINO

Terreni di forma irregolare di natura terrazzata in parte occupati dalla strada di accesso al fabbricato ed ad altri beni in stato di abbandono con presenza di alcuni olivi e in gran parte di vegetazione mista tipo boscato che circondano sui tre lati il fabbricato.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA LAVACCHINO N. 43

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

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA LAVACCHINO

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA LAVACCHINO N. 43

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I diritti di 1/1 della piena proprietà del fabbricato oggi part. 161 sub 3 ed il terreno oggi part. 1519 sono pervenuti nella loro originaria consistenza ed assieme a più ampia consistenza da poteri di [redacted] in forza di atto di compravendita a autenticato nelle firme del notaio Polacci Antonio di Forte dei Marmi del 19/09/1994 rep. 7769 registrato a Viareggio il 19/09/1994 al n. 8363 e trascritto a Pisa il 08/10/1994 al n. 8363 di part.

Ai fini della continuità storica catastale si precisa che la part. 161 sub. 3 deriva dalle particelle 161, 162 e 164 sub. 1 graffate a seguito di variazione per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 15591.1/2007); il terreno part. 1519 deriva dalla precedente part. 163 a seguito di frazionamento del 12/10/2007 (n. 178447.1/2007).

I diritti di 1/1 della piena proprietà sul terreno part. 1219 sono pervenuti: quanto ai diritti pari a 1/4 della piena proprietà da poteri di [redacted] in forza di atto di compravendita notaio Emilio Maccheroni di Pietrasanta del 04/02/1995 rep. 139729., trascritto a Pisa il 08/02/1995 al n. 1167 di part.

quanto ai diritti di 3/4 della piena proprietà da poteri di [redacted] in forza di atto di compravendita notaio Emilio Maccheroni di Pietrasanta del 29/10/2001 rep. 177658;

I diritti di 1/1 della piena proprietà sul terreno part. 1349 sono pervenuti da poteri di [redacted] e [redacted] in forza di atto di compravendita notaio Emilio Maccheroni di Pietrasanta del 29/10/2001 rep. 177658.

I diritti di 1/1 della piena proprietà sul terreno oggi part. 1521 sono pervenuti da poteri di [redacted] in forza di atto di compravendita notaio Emilio Maccheroni di Pietrasanta del 04/02/1995 rep. 139729., trascritto a Pisa il 08/02/1995 al n. 1167 di part.

Ai fini della continuità storica catastale si precisa che la part. 1521 deriva dalla 1216 a seguito di frazionamento del 12/10/2007 (n. 178447.1/2007).

L'esecutato ha contratto matrimonio in data [redacted] scegliendo il [redacted]

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA LAVACCHINO

I diritti di 1/1 della piena proprietà del fabbricato oggi part. 161 sub 3 ed il terreno oggi part. 1519 sono pervenuti nella loro originaria consistenza ed assieme a più ampia consistenza da poteri di [REDACTED] in forza di atto di compravendita a autentificato nelle firme del notaio Polacci Antonio di Forte dei Marmi del 19/09/1994 rep. 7769 registrato a Viareggio il 19/09/1994 al n. 8363 e trascritto a Pisa il 08/10/1994 al n. 8363 di part.

Ai fini della continuità storica catastale si precisa che la part. 161 sub. 3 deriva dalle particelle 161, 162 e 164 sub. 1 graffate a seguito di variazione per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 15591.1/2007); il terreno part. 1519 deriva dalla precedente part. 163 a seguito di frazionamento del 12/10/2007 (n. 178447.1/2007).

I diritti di 1/1 della piena proprietà sul terreno part. 1219 sono pervenuti: quanto ai diritti pari a 1/4 della piena proprietà da poteri di [REDACTED] in forza di atto di compravendita notaio Emilio Maccheroni di Pietrasanta del 04/02/1995 rep. 139729., trascritto a Pisa il 08/02/1995 al n. 1167 di part.

quanto ai diritti di 3/4 della piena proprietà da poteri di [REDACTED] in forza di atto di compravendita notaio Emilio Maccheroni di Pietrasanta del 29/10/2001 rep. 177658;

I diritti di 1/1 della piena proprietà sul terreno part. 1349 sono pervenuti da poteri di [REDACTED] e [REDACTED] in forza di atto di compravendita notaio Emilio Maccheroni di Pietrasanta del 29/10/2001 rep. 177658.

I diritti di 1/1 della piena proprietà sul terreno oggi part. 1521 sono pervenuti da poteri di [REDACTED] a [REDACTED] in forza di atto di compravendita notaio Emilio Maccheroni di Pietrasanta del 04/02/1995 rep. 139729., trascritto a Pisa il 08/02/1995 al n. 1167 di part.

Ai fini della continuità storica catastale si precisa che la part. 1521 deriva dalla 1216 a seguito di frazionamento del 12/10/2007 (n. 178447.1/2007).

CONFINI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA LAVACCHINO N. 43

Il fabbricato confina con beni distinti dalla part. 164, 1521 e 1519 s.s.a. o più recenti confini.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA LAVACCHINO

Confina complessivamente con le particelle 165, 1217, 1214, 1755 s.s.a. o più recenti confini.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA LAVACCHINO N. 43

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	117,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	0,00 m	
terrazza	53,00 mq	53,00 mq	0,4	21,20 mq	0,00 m	
locale tecnico	10,50 mq	11,00 mq	0,3	3,30 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				174,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				174,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

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

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

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

- a) 40% dei balconi e terrazze scoperti considerata la particolare dimensione e la vista sul mare che si esercita dalla terrazza;
- b) 30% le locale tecnico esterno parzialmente contro terra;

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA LAVACCHINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	2131,00 mq	2131,00 mq	1	2131,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2131,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2131,00 mq		

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

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA LAVACCHINO N. 43

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	161	3		A3	4	6,5	166 mq	436,41 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale in atti non presenta, ai sensi della circolare 2/2012 prot. 36607 dell'Agenzia del Territorio, variazioni rispetto allo stato dei luoghi tali da modificarne la rendita catastale, tuttavia a seguito degli adeguamenti edilizi potrebbe rendersi necessario un suo aggiornamento per il quale si stima un costo di euro 800/00.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA LAVACCHINO

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
50	1521				Vigneto	2	486 mq	3,89 €	2,38 €	
50	1519				Vigneto	1	1471 mq	15,95 €	10,64 €	
50	1349				Vigneto	2	62 mq	0,5 €	0,3 €	
50	1219				Vigneto	3	112 mq	0,67 €	0,38 €	

Non sussiste corrispondenza catastale.

le colture indicate in visura non sono più coerenti con lo stato dei luoghi dovranno essere presentate pratiche docte per l'aggiornamento della coltura per le quali si stima un costo di euro 500,00

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA LAVACCHINO N. 43

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

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

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA LAVACCHINO

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

Si precisa che in conseguenza della difficile accessibilità dello stato di abbandono, della sua forma, estensione e conformazione e natura non è stato possibile effettuare una completa ricognizione e non sono quindi state svolte verifiche circa la presenza di materiali, manufatti o discariche fuori terra e/o interrate.

Si precisa inoltre che non è stata fatta alcuna riconfinazione ma solo una valutazione "a vista" della consistenza e non è stato quindi possibile verificare puntualmente l'eventuale parziale occupazione o sfruttamento senza titolo da parte di terzi né sono state fatte indagini all'interno del sottosuolo.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA LAVACCHINO N. 43

Trattasi di fabbricato unifamiliare pertanto le parti comuni sono limitate alle pareti perimetrali a comune con l'abitazione confinante

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA LAVACCHINO N. 43

il fabbricato, è stato oggetto di completa ristrutturazione nel 1995 e da allora non ha subito particolari interventi manutenti ed anzi al momento del sopralluogo sono emersi numerosi ammaloramenti, segni di infiltrazioni e fenomeni di condensa sulle pareti oltre ad un generale stato di abbandono ancorché abitato. In particolare sono state riscontrate importanti infiltrazioni nel soggiorno provenienti dalla sovrastante terrazza, danneggiamenti agli infissi interni, fenomeni di condensa in varie stanze ed in generale un ammaloramento delle finiture in parte per la vetustà in parte per la mancata manutenzione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA LAVACCHINO

I terreni sono risultati in stato di abbandono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA LAVACCHINO N. 43

Si segnala come pur non essendo stato fatto un rilievo topografico, la strada privata di accesso che dalla via Lavacchino conduce alla abitazione ricade probabilmente su più particelle oltre che sui terreni di proprietà dell'esecutato con conseguente creazione delle reciproche servitù di passo.

Inoltre con atto notaio Emilio Maccheroni di Pietrasanta del 29/10/2001 rep. 177658 viene costituito dall'esecutata una servitù perpetua di passo a piedi e con veicoli per una larghezza di metri 4 a favore dei beni in Pietrasanta foglio 50 part. 1348 e 1214 di terzi e gravante la particella 1219 e 1216 del foglio 50. Con il medesimo atto viene costituita una servitù perpetua di passo a piedi e con veicoli a favore della particella 1349 per una larghezza di metri 4 e a carico della particella 1348 di proprietà di terzi.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA LAVACCHINO

Con atto notaio Emilio Maccheroni di Pietrasanta del 29/10/2001 rep. 177658 viene costituito dall'esecutata una servitù perpetua di passo a piedi e con veicoli per una larghezza di metri 4 a favore dei beni in Pietrasanta foglio 50 part. 1348 e 1214 di terzi e gravante la particella 1219 e 1216 del foglio 50. Con il medesimo atto viene costituita una servitù perpetua di passo a piedi e con veicoli a favore della particella 1349 per una larghezza di metri 4 e a carico della particella 1348 di proprietà di terzi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA LAVACCHINO N. 43

Il fabbricato presenta una struttura in muratura con pareti rifinite con intonaco e tinteggiatura, solai in latero cemento, così come la copertura con finitura in cotto. Gli infissi interni in legno tamburato, quelli esterni in pvc con vetro camera. il fabbricato è dotato di impianto elettrico sottotraccia, riscaldamento a radiatori con bombola del gpl della quale non è stata rintracciata alcuna autorizzazione e/o progetto di prevenzione incendi

ASTE GIUDIZIARIE®

e che al momento del sopralluogo è risultata inutilizzata e dismessa da tempo in quanto la climatizzazione invernale è attualmente assolta dal camino e da una stufa. L'immobile non è allacciato alla fognatura comunale, ma è presente una fogna tipo imhoff, precisando che non è stata rintracciata l'autorizzazione allo scarico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA LAVACCHINO N. 43

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

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA LAVACCHINO

i terreni come l'immobile è risultato nella disponibilità dell'esecutato che vi abitava con la famiglia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA LAVACCHINO N. 43

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 20/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Pisa il 07/05/2019
Reg. gen. 8665 - Reg. part. 1372
Importo: € [REDACTED]
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € [REDACTED]
Rogante: Trib. Lucca
Data: 30/04/2019
N° repertorio: 2984
Note: la formalità colpisce i diritti di piena proprietà e grava anche altri beni.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 31/05/2024

Reg. gen. 10716 - Reg. part. 7796

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: la formalità colpisce i diritti di piena proprietà e grava anche altri beni.

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 16/09/2024

Reg. gen. 17491 - Reg. part. 12680

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: la formalità colpisce i diritti di piena proprietà e grava anche altri beni.

Oneri di cancellazione

Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari non risultano trascritte cause civili.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA LAVACCHINO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 20/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Pisa il 07/05/2019

Reg. gen. 8665 - Reg. part. 1372

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: Trib. Lucca

Data: 30/04/2019

N° repertorio: 2984

Note: la formalità colpisce i diritti di piena proprietà e grava anche altri beni

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 31/05/2024

Reg. gen. 10716 - Reg. part. 7796

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: la formalità colpisce i diritti di piena proprietà e grava anche altri beni.

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 16/09/2024

Reg. gen. 17491 - Reg. part. 12680

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: la formalità colpisce i diritti di piena proprietà e grava anche altri beni.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA LAVACCHINO N. 43

Il fabbricato ricade in zona 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).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA LAVACCHINO

ricadono secondo i vigenti strumenti urbanistici in 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); parte Infrastrutture esistenti pubbliche e private (DT_02b art 16) come meglio dettagliato nel CDU allegato

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA LAVACCHINO N. 43

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

Il fabbricato di remota costruzione è stato oggetto di completa ristrutturazione in forza delle CE n. 297 del 16/10/1995. A seguito del tale intervento non è stata richiesta l'attestazione di agibilità pertanto il bene risulta privo di tale certificazione.

Per la realizzazione dell'ultimo tratto della strada che conduce al bene in oggetto, realizzata sui terreni di cui al corpo "b" e su terreni di terzi è stata ottenuta CE n. 377 del 25.11.95.

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.

Rispetto a quanto previsto nella CE 297/95 sono state riscontrate numerose difformità interne ed esterne e relative alla sagoma del fabbricato; in particolare non è stato realizzato il porticato al piano terreno sul lato ovest, è stato spostato e modificato nelle dimensioni il locale tecnico dal lato est a quello sud e ricavato sotto una delle camere del piano primo, è stata modificata la copertura del fabbricato con ampliamento della terrazza sovrastante il soggiorno in luogo della prevista copertura inclinata, è stata poi realizzata una scala esterna che dalla terrazza al piano primo conduce al sottostante piano terreno.

Sono inoltre state riscontrate varie ulteriori modifiche interne ed esterne senza che tuttavia sia stata variata sostanzialmente la distribuzione anche se sono state appunto modificate le dimensioni dei singoli vani.

Sulla terrazza è presente poi una tettoia in legno così come anche sull'area che si raggiunge con l'ultimo tratto della strada è presente una struttura in legno che di fatto costituisce l'area di parcheggio.

Oltre a tali modifiche si è riscontrata il minor spessore delle pareti perimetrali con conseguente aumento della superficie utile.

Oltre alle modifiche al fabbricato sono state rilevate anche alcune opere esterne (non rappresentate nel progetto) con creazione di percorsi, scalinate e camminamenti dala punto di arrivo della strada fino all'abitazione, inoltre di fronte al vano tecnico è presente un passaggio in fatto coperto con un solaio in pessimo stato di manutenzione a causa delle continue infiltrazioni che ha collegato il terreno presente al livello del piano primo al fabbricato stesso creando però di fatto un vano al piano terreno ove è presente anche un ulteriore piccolo vano ricavato all'interno della parete del terreno.

Anche la strada privata realizzata con CE 377/95 sui terreni facenti parte del presente lotto risulta essere stata realizzata con percorso differente da quanto previsto.

Fermo restando che per la particolare entità delle difformità riscontrate si renderanno necessarie specifiche valutazioni di natura statica, termotecnica, acustica, idrogeologica etc, e che il presente incarico non consente di procedere ad una piena e puntuale valutazione delle attività da svolgere predisponendo i vari progetti particolareggiati per l'analisi e per la regolarizzazione e / o ripristino o adeguamento delle varie difformità riscontrate si può riferire che per regolarizzare quanto riscontrato si dovrà procedere alla eliminazione della tettoia presente sulla terrazza, eliminazione del solaio esterno realizzato sul lato est dell'edificio che ha comportato la chiusura dell'area antistante il sottostante locale tecnico, ripristino dello spessore delle pareti perimetrali sia per contenere l'aumento di superficie utile generato che per raggiungere i corrette prestazioni termiche e/o acustiche delle pareti stesse con conseguente spostamento degli impianti presenti sulle pareti stesse e una volta verificate ed ottenute le necessarie certificazioni anche degli impianti, termico, elettrico, deposito gpl, fognario tec, compreso la verifica ed eventuale adeguamenti si dovrà procedere alla richiesta di accertamento di conformità sia per il fabbricato che per le sistemazioni esterne che per l'andamento della strada.

Fermo restando che l'importo relativo alle sanzioni previste dalla Legge compete al comune e che il costo professionale delle pratiche suddette non è più suffragato da tariffe e che pertanto può subire variazioni in eccesso o in difetto, si valuta in via preventiva e sommaria, in euro 15.000/00 il costo relativo alla sanatoria, mentre non potendo valutare dettagliatamente i costi dei ripristini per le valutazioni sopra esposte oltre che per le incognite legate agli interventi da eseguire in funzione delle specifiche attività da realizzare e considerato il maggior onere di ogni lavorazione che dovrà essere eseguita a mano o con piccoli mezzi considerata la distanza dell'abitazione dall'arrivo della strada carrabile e tenuto conto anche del percorso e dei dislivelli da superare si ritiene di dover applicare una svalutazione del 10% al valore di stima che tenga conto delle opere di adeguamento/ripristino da realizzare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA LAVACCHINO N. 43

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

l'area è gravata dai vincoli legati alle norme di piano, al vincolo idrogeologico e alla perimetrazione boschiva.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La procedura ha per oggetto due distinti beni uno in comune di Seravezza ed uno in comune di Pietrasanta, in entrambi i casi sono presenti un fabbricato ed alcuni terreni limitrofici che tuttavia a parere del sottoscritto costituiscono un valore aggiunto per gli immobili ancorché teoricamente cedibili singolarmente ma con il risultato di ridurre l'appetibilità.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

• Bene N° 1 - [REDACTED]

Porzione di più ampio fabbricato, di antica costruzione, sito in comune di Seravezza frazione Ripa via [REDACTED] sviluppato su quattro piani fuori terra, piani non collegati da scala interna esclusiva, ma ai quali si accede solo mediante ingresso e scale comuni con altre unità. Si compone al piano terreno di un vano ad uso cantina e servizio igienico; al piano primo da vano ad uso cucina, al secondo piano da camera da letto e al piano terzo-sottotetto da ripostiglio, tutti come detto collegati da scala condominiale. Vi si accede dalla via Asilo attraverso aia comune a più fabbricati. Il fabbricato si trova in una zona a vocazione mista caratterizzata da una viabilità di origine vicinale, di ridotta larghezza e sostanzialmente priva di parcheggi pubblici e non completamente urbanizzata.

Identificato al catasto [REDACTED]

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

Valore di stima del bene: € 17.10,00

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

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

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

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

Valori OMI - primo semestre 2024 - Zona D1

abitazione di tipo economico - valore minimo 1500 valore massimo 2250

Valori Borsino Immobiliare - rilevazione 2025 zona periferica Ripa Pozzi Querceta..

abitazioni in stabili 2° fascia - valore minimo 1567 valore massimo 1874

Osservazioni: gli osservatori immobiliari riportano indicazioni di valori medi relativamente a fabbricati in normali condizioni d'uso e si riferiscono ad un'area vasta e variegata, nel caso specifico il fabbricato in oggetto si presenta in pessime condizioni di manutenzione completamente da ristrutturare.

Atto notaio Carlo Frati del 27.06.23 rep. 11867

avente ad oggetto immobile posto nel C. [redacted] terratetto sviluppato al piano seminterrato, terreno e terrazza di copertina [redacted] Compravenduto per euro [redacted]andone un valore [redacted]

osservazioni: dalla lettura dell'atto il fabbricato risulta edificato nel [redacted]etto di lavori [redacted] pertanto si ipotizzano condizioni di manutenzione abitabili e pertanto decisamente superiori al bene in oggetto. Si trova a poche centinaia di metri verso mare, sempre in una zona a vocazione mista e lungo una strada di origine vicinale sostanzialmente priva di parcheggi come il bene in oggetto. Nel complesso, per tipologia unifamiliare e condizioni di manutenzione il comparabile riscontra un valore e appetibilità superiore.

Atto notaio Lucia Mastromarino del 10/08/23 rep. 2859

avente ad oggetto immobile posto nel C. [redacted] tetto sviluppato al piano terreno, primo e secondo corredato da corte esclusiva con manufatto sovrastante in catasto al foglio [redacted] Compravenduto per euro [redacted]andone un valore unitario di euro [redacted]

osservazioni: dalla lettura dell'atto il fabbricato risulta edificato anteriormente a [redacted] successivamente non risultano interventi si ipotizzano condizioni di manutenzione mediocri. Si trova a poche centinaia di metri dal bene in oggetto, sempre in una zona a vocazione mista a ridosso di un grande capannone.

Nel complesso, dalle informazioni assunte, per manutenzione, risulta paragonabile al bene in oggetto anche se la maggior superficie incide chiaramente in maniera inversamente proporzionale sul valore unitario.

Atto notaio Alessandra Bianchi del 15/12/2022 rep. 142.373

avente ad oggetto immobile posto nel C. [redacted] sviluppato al piano terreno, primo e secondo corredato da corte comune in catasto al foglio 40 part. 175 della sup. catastale di 67 mq, Compravenduto per euro [redacted]

osservazioni: dalla lettura dell'atto il fabbricato risulta edificato anteriormente al 1967 e successivamente non risultano interventi si ipotizzano condizioni di manutenzione mediocri. Si trova a poche centinaia di metri dal bene in oggetto, sempre in una zona a vocazione mista sempre lungo una strada di origine vicinale.

Nel complesso, dalle informazioni assunte, per manutenzione, risulta paragonabile al bene in oggetto anche se l'autonomia funzionale rappresenta indubbiamente un maggior valore rispetto al bene in oggetto.

Ciò premesso e tenuto conto della finalità della presente stima, del pessimo stato di manutenzione, della particolare conformazione del bene con quattro vani sovrastanti ma collegati solo esternamente, analizzati i valori medi degli osservatori, degli annunci e compravendite immobiliari della zona, nonché

effettuate le opportune valutazioni, si ritiene di poter attribuire all'immobile in oggetto, il più probabile valore al metro quadro di euro 600/00.

Ne deriva quindi un valore di stima di euro 34.740/00 euro.

• **Bene N° 2 -** [redacted]

Terreno pianeggiante di forma irregolare poco discosto dal fabbricato di cui al bene n. 1, accessibile attraverso l'aia comune attualmente utilizzato come oliveto. Si trova in una zona a vocazione mista caratterizzata da una viabilità di origine vicinale, di ridotta larghezza e sostanzialmente priva di parcheggi pubblici e non completamente urbanizzata.

Identificato al catasto Terreni [redacted]

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

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

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

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

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

Annuncio immobiliare

Terreno Olivato di [redacted]

richiesta [redacted] o trattativa ipotizzato 10% - [redacted] deriva un prezzo unitario di euro 50

Ciò premesso e tenuto conto della finalità della presente stima, analizzati i valori medi degli osservatori, degli annunci e compravendite immobiliari della zona, nonché effettuate le opportune valutazioni, si ritiene di poter attribuire al terreno in oggetto, il più probabile valore di euro/mq 45/00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Bene N° 2 - [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Valore di stima:					[REDACTED]

Valore di stima: € 70.290,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
regolarizzazione edilizia	8000,00	€
regolarizzazione catastale	600,00	€

Valore finale di stima: [REDACTED]

PROPOSTA PREZZO BASE D'ASTA

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

Prezzo Base D'Asta [REDACTED] ([REDACTED])

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino n. 43

Fabbricato per civile abitazione unifamiliare libero su tre lati al quale si accede attraverso strada pubblica e strada interpoderale che insiste su terreni di terzi, come in fatto esercitato e per la quale non è stato rintracciata nessuna costituzione di servitù e per l'ultimo tratto su strada realizzata in parte su terreni dell'esecutato e in parte su terreni di terzi. Si compone al piano terreno di soggiorno, cucina, disimpegno e servizio igienico, al piano primo di tre camere, disimpegno e bagno oltre ad ampia terrazza dalla quale attraverso una scala esterna si arriva al piano terreno. Al piano terreno è inoltre

presente un locale tecnico semi interrato parzialmente contro terra al quale si accede dal disimpegno e attraverso una piccola area attualmente coperta in modo precario con un solaio che dovrà essere eliminato. Il fabbricato si trova in una zona collinare e caratterizzata da una viabilità d'origine vicinale, di ridotta larghezza e sostanzialmente priva di parcheggi pubblici e in una zona non completamente urbanizzata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 161, Sub. 3, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 459.700,00

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

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

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

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

Valori OMI - secondo semestre 2024 - Zona E2

abitazione di tipo civile - valore minimo 1550 valore massimo 2300

Valori Borsino Immobiliare - rilevazione 2025 zona periferica Strettoia

abitazioni in stabili fascia media - valore minimo 1602 valore massimo 2145

Osservazioni: gli osservatori immobiliari riportano indicazioni di valori medi relativamente a fabbricati in normali condizioni d'uso e si riferiscono ad un'area vasta e variegata, nel caso specifico il bene in oggetto ancorché censito come abitazione economica presenta caratteristiche più vicine alle abitazioni civili e soprattutto si distingue per la posizione e vista mare, elementi allo stesso tempo condizionati dalla difficile accessibilità.

Atto notaio Carlo Frati del 15/10/22 rep. 11276

avente ad oggetto immobile posto nel Comune di Pietrasanta località Monte Ripa via Lavacchino 35, terratetto sviluppato su due livelli fuori terra oltre al piano seminterrato e corredato da pertinenze residenziali, vano tecnico e forno censito al foglio 50 part. 1764 sub. 1 della sup. catastale di 174 mq, Compravenduto per euro 650.000 derivandone un valore unitario di euro 3.700/00.

Osservazioni: dalla lettura dell'atto il fabbricato risulta edificato anteriormente al 1967 ma oggetto di ripetuti interventi dal 2001 al 2016 e pertanto si ipotizzano buone condizioni di manutenzione decisamente superiori al bene in oggetto. Si trova a poche centinaia di metri ma si qualifica anche per essere libero su quattro lati e con orientamento verso mare migliore.

Nel complesso, per tipologia unifamiliare e condizioni di manutenzione il comparabile riscontra un valore e appetibilità superiore al bene in oggetto.

Atto preliminare notaio Carlo Frati del 31/07/2023 rep. 11937

avente ad oggetto immobile posto nel Comune di Pietrasanta via vicinale di Colletondo, terratetto su due piani fuori terra e seminterrato con annesso terreno pertinenziale, censito al foglio 50 part. 952 sub. 1 della sup. catastale di 221 mq, Compravenduto per euro 680.000 derivandone un valore unitario di euro 3.000/00.

osservazioni: dalla lettura dell'atto il fabbricato risulta edificato anteriormente al 1967 ma oggetto di ristrutturazione nel 1994 e pertanto si ipotizzano condizioni di manutenzione medie paragonabili al bene in oggetto che tuttavia presenta vari ammaloramenti legati allo stato di incuria. Si trova a circa 250 metri in linea d'aria dal bene in oggetto, lungo una strada privata ove sono presenti anche altri immobili

Nel complesso, per tipologia unifamiliare e condizioni di manutenzione il comparabile riscontra un valore e appetibilità superiore al bene in oggetto.

Ciò premesso e tenuto conto della finalità della presente stima, del pessimo stato di manutenzione, della particolare conformazione del bene con quattro vani sovrastanti ma collegati solo esternamente, analizzati i valori medi degli osservatori, degli annunci e compravendite immobiliari della zona, nonché effettuate le opportune valutazioni, si ritiene di poter attribuire all'immobile in oggetto, il più probabile valore al metro quadro di euro 2.600/00

- **Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino**

Terreni di forma irregolare di natura terrazzata in parte occupati dalla strada di accesso al fabbricato ed ad altri beni in stato di abbandono con presenza di alcuni olivi e in gran parte di vegetazione mista tipo boscato che circondano sui tre lati il fabbricato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 1521, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 1519, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 1349, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 1219, Qualità Vigneto Valore di stima del bene: € 21.310,00

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

Ciò premesso considerato lo stato manutentivo della vegetazione presente, la natura a terrazzamento, e allo stesso tempo la funzione pertinenziale del terreno rispetto al fabbricato che ne qualifica e valorizza l'appetibilità se ceduti in un lotto unitario si ritiene di poter attribuire un un più probabile valore al metro quadro di euro 10/00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato civile Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino n. 43	174,50 mq	2.600,00 €/mq	€ 453.700,00	100,00%	€ 453.700,00
Bene N° 4 - Terreno Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino	2131,00 mq	10,00 €/mq	€ 21.310,00	100,00%	€ 21.310,00
Valore di stima:					€ 475.010,00

Valore di stima: € 457.560,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
regolarizzazione edilizia	15000,00	€
regolarizzazione catastale	1300,00	€
svalutazione per incognite adeguamenti e regolarizzazione edilizia	10,00	%

Valore finale di stima: € 395.504,00

PROPOSTA PREZZO BASE D'ASTA

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

Prezzo Base D'Asta $395.504 - 20\% = 316.000,00$ (trecentosedicimila/00)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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

Viareggio, li 07/02/2025

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

39 di 48

- ✓ Altri allegati - certificati anagrafici
- ✓ Altri allegati - atti provenienza
- ✓ Altri allegati - comparabili
- ✓ Altri allegati - fotografie
- ✓ Altri allegati - planimetrie, mappe e visure
- ✓ Altri allegati - CDU
- ✓ Altri allegati - estratti concessioni

LOTTO 1

• Bene N° 1 -

Porzione di più ampio fabbricato, di antica costruzione, sito in comune di Seravezza frazione Ripa via Asilo 285/H e sviluppato su quattro piani fuori terra, piani non collegati da scala interna esclusiva, ma ai quali si accede solo mediante ingresso e scale comuni con altre unità. Si compone al piano terreno di un vano ad uso cantina e servizio igienico, al piano primo da vano ad uso cucina, al secondo piano da camera da letto e al piano terzo-sottotetto da ripostiglio, tutti come detto collegati da scala condominiale. Vi si accede dalla via Asilo attraverso aia comune a più fabbricati. Il fabbricato si trova in una zona a vocazione mista caratterizzata da una viabilità di origine vicinale di ridotta larghezza e sostanzialmente priva di parcheggi pubblici e non completamente urbanizzata. Identificato al catasto Fabbricati -

Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: il fabbricato ricade secondo le previsioni del REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con delibera consiliare n. 101 del 2 dicembre 2009, e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 16 del 21 aprile 2010 in area classificata: INDIRIZZI DI IMPIANTO STORICO COMPLESSI, EDIFICI E MANUFATTI STORICI (AS) ed in particolare negli AS2 EDIFICI DI INTERESSE STORICO - TIPOLOGICI SENZA PRESCRIZIONI ESECUTIVE DI DETTAGLIO. Tali sottozone sono disciplinate dall'art. 27 delle Norme si allega cdu.

• Bene N° 2 -

Terreno pianeggiante a forma irregolare poco discosto dal fabbricato di cui al bene n. 1, accessibile attraverso l'aia comune attualmente utilizzato come oliveto. Si trova in una zona a vocazione mista caratterizzata da una viabilità di origine vicinale, di ridotta larghezza e sostanzialmente priva di parcheggi pubblici e non completamente urbanizzata. Identificato al catasto Fabbricati -
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: secondo le previsioni del REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con delibera consiliare n. 101 del 2 dicembre 2009, e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 16 del 21 aprile 2010, ricadente in area classificata: AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (EP) ed in particolare negli AMBITI E CONTESTI DI INTERESSE PAESAGGISTICO (EP1) Tali sottozone sono disciplinate dall'art. 50 delle Norme e Regole di Governo del Territorio, Gestione ed Attuazione del Regolamento Urbanistico. si allega CDU

LOTTO 2

• Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino n. 43

Fabbricato per civile abitazione unifamiliare libero su tre lati al quale si accede attraverso strada pubblica e strada interpodereale che insiste su terreni di terzi, come in fatto esercitato e per la quale non è stato rintracciata nessuna costituzione di servitù e per l'ultimo tratto su strada realizzata in parte su terreni dell'esecutato e in parte su terreni di terzi. Si compone al piano terreno di soggiorno, cucina, disimpegno e servizio igienico, al piano primo di tre camere, disimpegno e bagno oltre ad ampia terrazza dalla quale attraverso una scala esterna si arriva al piano terreno. Al piano terreno è inoltre presente un locale tecnico semi interrato parzialmente contro terra al quale si accede dal disimpegno e attraverso una piccola area attualmente coperta in modo precario con un solaio che dovrà essere

eliminato. Il fabbricato si trova in una zona collinare caratterizzata da una viabilità di origine vicinale, di ridotta larghezza e sostanzialmente priva di parcheggi pubblici e in una zona non completamente urbanizzata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 161, Sub. 3, Categoria A3
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona 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).

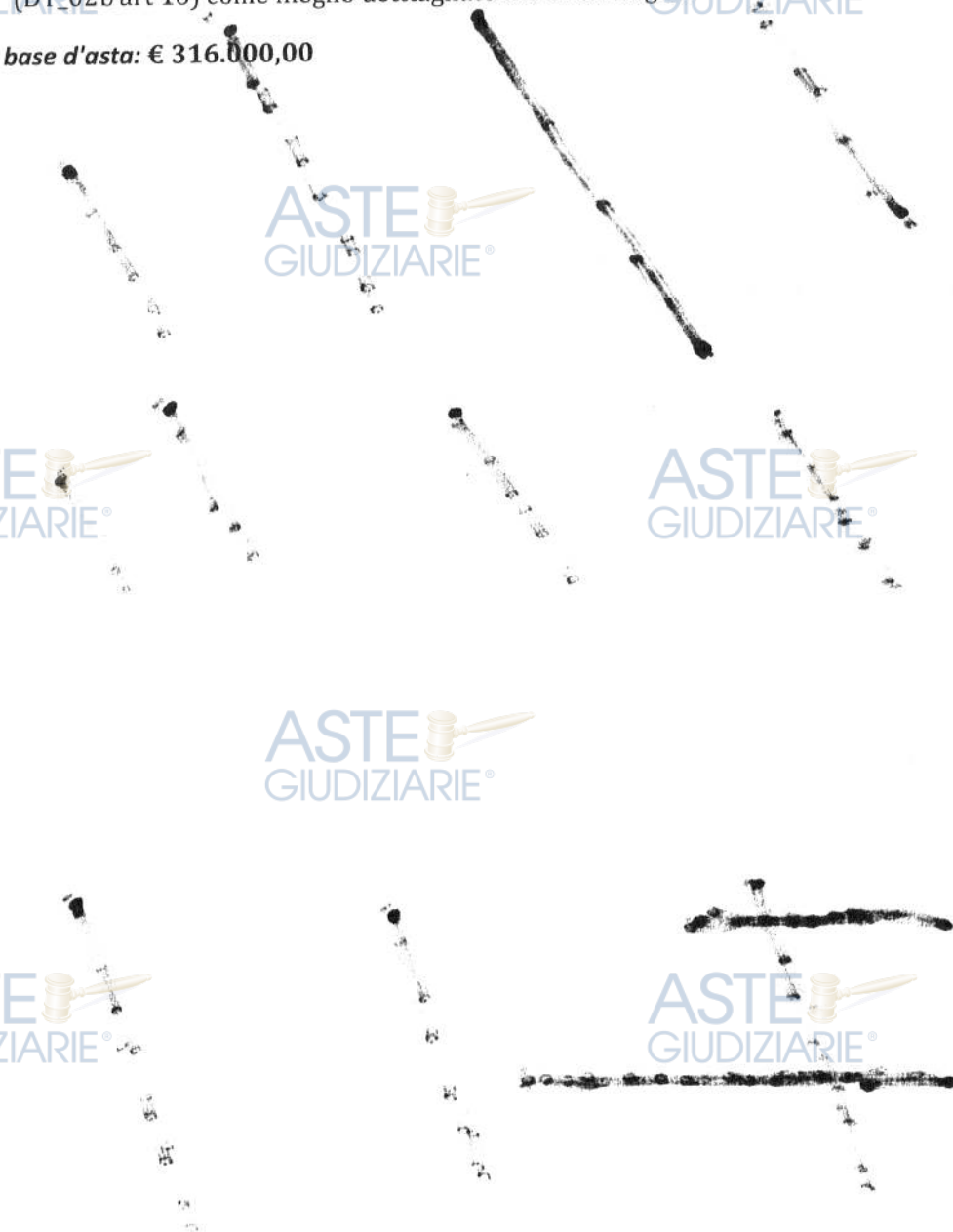
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino

Terreni di forma irregolare di natura terrazzata in parte occupati dalla strada di accesso al fabbricato ed ad altri beni in stato di abbandono con presenza di alcuni olivi e in gran parte di vegetazione mista tipo boscato che circondano sui tre lati il fabbricato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 1521, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 1519, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 1349, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 1219, Qualità Vigneto
Destinazione urbanistica: ricadono secondo i vigenti strumenti urbanistici in 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); parte Infrastrutture esistenti pubbliche e private (DT_02b art 16) come meglio dettagliato nel CDU allegato

Prezzo base d'asta: € 316.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 142/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € [REDACTED]

Bene N° 1 - Fabbricato civile

Ubicazione:	[REDACTED]		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile [REDACTED] 4, Categoria A3 [REDACTED] Qualità Oliveto	Superficie	57,90 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato nel suo complesso si presenta in pessimo stato di manutenzione sia per la vetustà sia per la sostanziale assenza di manutenzione. Anche il bene in oggetto si presenta in cattivo stato manutentivo e in in fatto non utilizzabile. Le pareti perimetrali sono in pietra mista muratura e sono così come la copertura in legno; Il bene è dotato di impianto elettrico che tuttavia risulta completamente da sostituire, non è presente impianto di riscaldamento e non è stato possibile verificare l'allacciamento fognature o la presenza di fosse biologiche a norma; La facciata esterna è priva di intonaco, internamente i locali sono invece rifiniti con intonaco che tuttavia si presenta in pessime condizioni anche per la presenza di consistenti infiltrazioni provenienti dalla copertura che infatti anche al momento del sopralluogo evidenziava infiltrazioni in parte mitigate dalla presenza di un telo. Anche i solai interpiano, con struttura in legno, si presentano in pessime condizioni anche in questo caso aggravate dalla presenza nel tempo di infiltrazioni. Gli infissi esterni in legno e vetro sigolo sono anch'essi in pessimo stato manutentivo. Si segnala come al piano primo sia stata eliminata l'avvimentazione e come il solaio presente in gran parte inaccessibile ed il suo attraversamento avviene soltanto con la presenza di tavole appoggiate sulle travi. In generale il bene presenta come detto in pessimo stato manutentivo con necessità di completa ristrutturazione anche delle parti condominiali ed in particolare della copertura.		
Descrizione:	Porzione di più ampio fabbricato, di antica costruzione, in comune di Seravezza frazione di Ripa via Asilo 285/H e sviluppatosi su quattro piani fuori terra, piani non collegati da scala interna esclusiva, ma ai quali si accede solo mediante ingresso e scale comuni con altre unità. Si compone al piano terreno di un vano ad uso cantina e servizio igienico; al piano primo da vano ad uso cucina, al secondo piano da camera da letto e al piano terzo sottotetto da ripostiglio, tutti con detto collegati da scala condominiale. Vi si accede dalla via Asilo attraverso aia comune a più fabbricati. Il fabbricato si trova in una zona a vocazione mista caratterizzata da una viabilità di origine viaria, di ridotta larghezza e sostanzialmente priva di parcheggi pubblici e non completamente urbanizzata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile è risultato nella disponibilità dell'esecutato.		

Bene N° 2 - Terreno

Ubicazione:	[REDACTED]		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno [REDACTED] Qualità Oliveto	Superficie	790,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta utilizzato dall'esecutato e vi sono presenti piante di olivo		

Descrizione:	Terreno pianeggiante di forma irregolare poco discosto dal fabbricato di cui al bene n. 1, accessibile attraverso l'area comune attualmente utilizzato come oliveto. Si trova in una zona a vocazione mista caratterizzata da una viabilità di origine vicinale, di ridotta larghezza sostanzialmente priva di parcheggi pubblici e non completamente urbanizzata.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	l'immobile è risultato nella disponibilità dell'esecutato.

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 316.000,00

Bene N° 3 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino n. 43		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 161, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	174,50 mq
Stato conservativo:	il fabbricato, è stato oggetto di completa ristrutturazione nel 1995 e da allora non ha subito particolari interventi manutentivi ed anzi al momento del sopralluogo sono emersi numerosi ammaloramenti, segni di infiltrazioni e fenomeni di condensa sulle pareti oltre ad un generale stato di abbandono ancorché abitato. In particolare sono state riscontrate importanti infiltrazioni nel soggiorno provenienti dalla sovrastante terrazza, danneggiamenti agli infissi interni, fenomeni di condensa in varie stanze ed in generale un ammaloramento delle finiture in parte per la vetustà in parte per la mancata manutenzione.		
Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione unifamiliare libero su tre lati al quale si accede attraverso strada pubblica e strada interpodereale che insiste su terreni di terzi, come in fatto esercitato e per la quale non è stato rintracciata nessuna costituzione di servitù e per l'ultimo tratto su strada realizzata in parte su terreni dell'esecutato e in parte su terreni di terzi. Si compone al piano terreno di soggiorno, cucina, disimpegno e servizio igienico, al piano primo di tre camere, disimpegno e bagno oltre ad ampia terrazza dalla quale attraverso una scala esterna si arriva al piano terreno. Al piano terreno è inoltre presente un locale tecnico semi interrato parzialmente contro terra al quale si accede dal disimpegno e attraverso una piccola area attualmente coperta in modo precario con un solaio che dovrà essere eliminato. Il fabbricato si trova in una zona collinare caratterizzata da una viabilità di origine vicinale, di ridotta larghezza e sostanzialmente priva di parcheggi pubblici e in una zona non completamente urbanizzata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	l'immobile è risultato nella disponibilità dell'esecutato che vi abitava con la famiglia.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Pietrasanta (LU) - Via Lavacchino		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 1521, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 1519, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 1349, Qualità Vigneto - Fg. 50, Part. 1219, Qualità Vigneto	Superficie	2131,00 mq
Stato conservativo:	I terreni sono risultati in stato di abbandono.		
Descrizione:	Terreni di forma irregolare di natura terrazzata in parte occupati dalla strada di accesso al fabbricato ed ad altri beni in stato di abbandono con presenza di alcuni olivi e in gran parte di vegetazione mista tipo boscato che circondano sui tre lati il fabbricato.		

Vendita soggetta a IVA:

NO

Stato di occupazione:

i terreni come l'immobile è risultato nella disponibilità dell'esecutato che vi abitava con la famiglia.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERAVEZZA (LU) - VIA ASILO 285/H****Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Pisa il 07/05/2019
Reg. gen. 8665 - Reg. part. 1372
Importo: € [REDACTED]
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € [REDACTED]
Rogante: Trib. Lucca
Data: 30/04/2019
N° repertorio: 2984
Note: la formalità colpisce i diritti di piena proprietà e grava anche altri beni.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 31/05/2024
Reg. gen. 10716 - Reg. part. 7796
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: la formalità colpisce i diritti di piena proprietà e grava anche altri beni.
- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 16/09/2024
Reg. gen. 17491 - Reg. part. 12680
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: la formalità colpisce i diritti di piena proprietà e grava anche altri beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERAVEZZA (LU) - VIA ASILO SNC**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Pisa il 07/05/2019
Reg. gen. 8665 - Reg. part. 1372
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 188.682,25

Rogante: Trib. Lucca

Data: 30/04/2019

N° repertorio: 2984

Note: la formalità colpisce i diritti di piena proprietà e grava anche altri beni.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 16/09/2024

Reg. gen. 17491 - Reg. part. 12680

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: la formalità colpisce i diritti di piena proprietà e grava anche altri beni.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA LAVACCHINO N. 43

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Pisa il 07/05/2019

Reg. gen. 8665 - Reg. part. 1372

Importo: € [REDACTED]

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € [REDACTED]

Rogante: Trib. Lucca

Data: 30/04/2019

N° repertorio: 2984

Note: la formalità colpisce i diritti di piena proprietà e grava anche altri beni.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 31/05/2024

Reg. gen. 10716 - Reg. part. 7796

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: la formalità colpisce i diritti di piena proprietà e grava anche altri beni.

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 16/09/2024

Reg. gen. 17491 - Reg. part. 12680

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: la formalità colpisce i diritti di piena proprietà e grava anche altri beni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA LAVACCHINO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Pisa il 07/05/2019

Reg. gen. 8665 - Reg. part. 1372

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: Trib. Lucca

Data: 30/04/2019

N° repertorio: 2984

Note: la formalità colpisce i diritti di piena proprietà e grava anche altri beni.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 31/05/2024

Reg. gen. 10716 - Reg. part. 7796

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: la formalità colpisce i diritti di piena proprietà e grava anche altri beni.

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 16/09/2024

Reg. gen. 17491 - Reg. part. 12680

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: la formalità colpisce i diritti di piena proprietà e grava anche altri beni.