

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Rinaldi Gabriele**, nell'Esecuzione Immobiliare **54/2026** del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>3</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>4</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>4</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>4</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>5</u>
<u>Patti.....</u>	<u>5</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>5</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>6</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>6</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>6</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>7</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>7</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>8</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>9</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>9</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>11</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>11</u>
<u>Riserve e particolarità da segnalare.....</u>	<u>15</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>18</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>18</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2026 del R.G.E.....</u>	<u>19</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>19</u>
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</u>	<u>20</u>

All'udienza del 08/04/2026, il sottoscritto **Geom. Rinaldi Gabriele**, con studio in Via Giuseppe Mazzini, 70 - 55100 - Lucca (LU), email: rinaldi@tergeometriassociati.it, PEC: gabriele.rinaldi@geopec.it, telefono: 0583.467579, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 09/04/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Forte dei Marmi (LU) - Via Piave n. 75

DESCRIZIONE

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti **** Omissis ****, su di una villetta per civile abitazione, elevata ad un solo piano fuori terra, in corso di ristrutturazione ed ampliamento, corredata da resede esclusiva per giardino posta sui quattro lati, ubicata in Comune di Forte dei Marmi (LU), Via Piave n. 75.

In particolare, l'unità immobiliare si presenta allo stato "grezzo" (ossia ultimata nelle strutture di elevazione, nei solai di piano e di copertura, nelle tramezzature interne, nella coibentazione dei muri esterni, nel manto di copertura, ma prive di ogni opera di finitura, degli impianti e degli infissi), ad opere concluse, come indicato sugli elaborati progettuali, risulterà così composta: zona giorno con ingresso su doppio soggiorno con cucina, locale lavanderia e vano tecnico, bagno con antibagno, e disimpegno con la zona notte a sua volta composta da camera singola con cabina armadio e bagno privato, disimpegno, e tre camere matrimoniali tutte con bagno privato di cui una con ulteriore piccolo vano per scarpiera. E' previsto un sottotetto, di altezza ridotta, accessibile a mezzo di botola posta nel locale cabina armadio. L'immobile è corredato dalla proprietà esclusiva di ampia resede pertinenziale, posta sui quattro lati, ad uso giardino con camminamenti e spazi per posti auto, e sulla quale sarà realizzata anche una "pompeiana" nella zona antistante l'ingresso. La resede sarà completamente recintata e disporrà di due accessi sulla Via Piave, uno pedonale in posizione centrale ed uno carrabile con cancello automatizzato nell'angolo sud-est.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Forte dei Marmi (LU) - Via Piave n. 75

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)

CONFINI

L'immobile confina complessivamente a nord-ovest con beni identificati in catasto dalla particella catastale 1233, a nord-est con beni identificati in catasto dalle particelle catastali 70, 688 e 71, a sud-est con Via Piave ed a sud-ovest con beni identificati in catasto dalle particelle catastali 67 e 1100, tutte del foglio 16 di Forte dei Marmi (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo se altri e/o più recenti e di meglio in fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	172,85 mq	210,50 mq	1,00	210,50 mq	2,73 m	T
Giardino	806,00 mq	806,00 mq	0,10	80,60 mq	-----	T
Totale superficie convenzionale:				291,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				291,10 mq		

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari. Criterio di calcolo consistenza commerciale: Norma UNI 10750

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- Al Catasto Fabbricati di Forte dei Marmi (LU) i subalterni 1 e 2 del mappale 69 del foglio 16, derivano dall'impianto meccanografico del 30/06/1987. In precedenza risultano caricati alla partita urbana 2854 per dichiarazione di nuova costruzione in data 03/04/1963.
- Al Catasto Terreni di Forte dei Marmi (LU) il mappale 69 del foglio 16, ente urbano di mq. 1.070, deriva dall'impianto meccanografico del 23/12/1975.

Catasto dei Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	69	1		A/7	3	7 vani	158 mq	Euro 1.402,70	T	NO
	16	69	2		C/6	3	24 mq.	31 mq	Euro 121,47	T	NO

Corrispondenza catastale:

Si fa presente che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali attuali in quanto le stesse risultano riferite alla situazione antecedente l'inizio dei lavori di ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato, precisando che anche la mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto mancante dell'ampliamento del fabbricato, sottolineando comunque come lo scrivente non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine od il posizionamento in mappa del fabbricato.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere, a lavori ultimati, alla presentazione di "Tipo Mappale" per inserimento in mappa dell'ampliamento del fabbricato, ed alla successiva Denuncia di Variazione Catastale con pratica "DOCFA".

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllato la completezza dei documenti forniti ai sensi dell'art. 567, secondo comma, c.p.c. oltre agli accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale-Territorio (Servizi Catastali) e presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale-Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare) e risulta che il bene indicato nell'atto del Sequestro Conservativo poi convertito in pignoramento in data 30/03/2026 di cui alla procedura esecutiva a favore **** Omissis **** trascritto a Pisa in data 04/02/2024, al n. 3137 di registro particolare contro **** Omissis ****, annotato in data 23/03/2026 al n. 569 di registro particolare per sentenza di condanna esecutiva del Tribunale di Vicenza emessa il 19/02/2026 con il n. 265 di repertorio, sono effettivamente intestati **** Omissis **** per i diritti dell'intera piena proprietà.

PATTI

Niente da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato risulta in fase di ristrutturazione, con lavori sospesi allo stato "grezzo" ma nel suo complesso risulta ancora in buono stato di conservazione. In particolare l'immobile oggetto di pignoramento si presenta attualmente in completo stato di abbandono, con recinzione da cantiere posta lungo la Via Piave facilmente accessibile.

Si fa presente che al momento del sopralluogo effettuato alla presenza del Custode Giudiziario, l'immobile presentava sia al suo interno che all'esterno alcuni materiali da costruzione e materiali di risulta delle lavorazioni già eseguite.

PARTI COMUNI

Trattasi di immobile unifamiliare privo di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una villetta per civile abitazione, elevata ad un solo piano fuori terra, in corso di ristrutturazione ed ampliamento, corredata da resede esclusiva per giardino posta sui quattro lati, ubicata in Comune di Forte dei Marmi (LU), Via Piave n. 75. La via e le immediate adiacenze ospitano esercizi commerciali di vicinato e servizi essenziali (farmacia, piccoli alimentari, officine, ecc.), reperibili entro pochi minuti a piedi o in auto. La zona è completamente urbanizzata.

L'immobile si presenta "al grezzo", ossia risultano completate nelle strutture di elevazione, nei solai di piano e di copertura unitamente alle "linee vita", nella distribuzione dei tramezzi interni, nella coibentazione dei muri esterni, nel manto di copertura.

Mancano all'ultimazione dei lavori, a puro titolo indicativo e non esaustivo, chiarendo che con il termine "ultimazione" è da intendersi ogni e qualsiasi opera per dare compiuta l'opera e renderla perfettamente abitabile e/o agibile, anche se non ricompresa nell'elenco a seguire:

- completamento degli intonaci interni ed esterni;
- realizzazione dei massetti e sottofondi per le pavimentazioni;
- fornitura e posa in opera dei pavimenti;
- fornitura e posa in opera dei battiscopa;
- realizzazione dell'impianto idro-sanitario e del gas per la cucina;
- fornitura e posa in opera dei rivestimenti della cucina;
- realizzazione dell'impianto idro-sanitario per i bagni;
- fornitura e posa in opera dei pavimenti e dei rivestimenti nei bagni;
- fornitura e posa in opera dei sanitari del bagno;
- fornitura e posa in opera delle rubinetterie dei sanitari;
- realizzazione dell'impianto termo-idraulico;
- fornitura e posa in opera dei radiatori;
- fornitura e posa in opera di caldaia;
- realizzazione dell'impianto elettrico;
- fornitura e posa in opera degli infissi interni;
- fornitura e posa in opera delle finestre e porte-finestre esterne;

- tinteggiatura;
- sistemazione delle aree esterne a verde e pavimentate;
- realizzazione della recinzione;
- allaccio a tutte le pubbliche utenze;
- allaccio degli scarichi;
- collaudo di tutti gli impianti;

Ogni altra opera non elencata e necessaria per dare completamente ultimato ed abitabile l'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero e nella disponibilità del custode giudiziario nominato.

PROVENIENZE VENTENNALI

1. A **** Omissis ****, i diritti pari all'intera piena proprietà sono pervenuti per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Alessandra Radaelli di Milano in data 09/08/2017, repertorio n. 5.116, trascritto a Pisa in data 11/08/2017 al n. 10479 di registro particolare per acquisto fatto dalla signora **** Omissis ****; il tutto in adempimento del preliminare di compravendita del 24/11/2015, ai rogiti del Notaio Rocco Paolo Infantino di Levanto, repertorio n. 41.163, registrato a La Spezia in data 27/11/2015, al n. 6.821 serie 1T, trascritto a Pisa in data 04/12/2015 al n. 12258 di registro particolare.
2. A **** **Omissis** ****, i diritti della piena proprietà sono pervenuti con le seguenti modalità:
 - quanto ai diritti di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della piena proprietà per successione legittima in morte **** Omissis ****, deceduta il 21/09/1997, Dichiarazione di Successione registrata a La Spezia in data 02/12/1997, denuncia n. 74, volume 911, e successiva dichiarazione modificativa registrata a La Spezia in data 28/11/2016, denuncia n. 2589, volume 9990, trascritta a Pisa, in data 03/02/2017, al n. 1256 (accettazione tacita di eredità eseguita in data 24/11/2015 con atto ai rogiti del Notaio Rocco Paolo Infantino di Levanto, repertorio n. 41163, trascritta a Pisa in data 04/12/2015 al n. 12251 di registro particolare) a seguito della quale è stata chiamata a succederle la figlia avendo il coniuge della suddetta De-Cuius signor **** Omissis **** rinunciato all'eredità de quo in forza di verbale ricevuto dal Cancelliere della Pretura di La Spezia in data 05/11/1997, repertorio n. 1182, registrato a La Spezia in data 07/11/1997 al n. 3255;
 - quanto ai restanti diritti di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della piena proprietà per atto di donazione dei diritti di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà da parte del proprio padre **** Omissis ****, in data 08/06/2006 al n. 48419 di repertorio, ai rogiti del Notaio Fiammetta Chiarandini, di La Spezia, registrato a La Spezia il 27/06/2006 al n. 2204 serie 1T, e trascritto a Pisa in data 04/07/2006 al n. 9200 registro particolare; si precisa che con il suddetto atto **** Omissis **** ha donato alla propria figlia il diritto di nuda proprietà sulla predetta quota pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo), riservandosi esso donante il diritto di usufrutto generale vitalizio e che a seguito del decesso del predetto **** Omissis **** avvenuto in data 18/04/2015, detto diritto di usufrutto sulla quota pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo) si è riunito in capo alla nuda proprietà.
3. A **** Omissis **** e **** Omissis ****, la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale era pervenuta a seguito di atto di compravendita in data 11/04/1983 al n. 69.008 di repertorio ai rogiti del Notaio Domenico Torrisi di Viareggio, registrato a Viareggio il 27/04/1983 al n. 1556, e trascritto a Pisa in data 26/04/1983 al n. 3139 di registro particolare.

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa, aggiornate al 12/08/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritta a Pisa il 11/08/2017
Reg. Gen. 15415 - Reg. Part. 2631
quota: 1/1
importo: € 1.800.000,00
a favore di **** Omissis ****
contro **** Omissis ****
capitale: € 900.000,00
atto ai rogiti del Notaio Radaelli Alessandra di Milano del 09/08/2017
repertorio n. 5117
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo
Iscritta a Pisa il 10/12/2025
Reg. Gen. 25104 - Reg. Part. 4593
quota: 1/1
importo: € 334.749,60
a favore di **** Omissis ****
contro **** Omissis ****
capitale: € 167.374,80
ruolo emesso in data 27/11/2025
repertorio n. 5099/12225
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo
Iscritta a Pisa il 11/12/2025
Reg. Gen. 25203 - Reg. Part. 4615
quota: 1/1
importo: € 710.284,22
a favore di **** Omissis ****
contro **** Omissis ****
capitale: € 355.142,11
ruolo emesso in data 27/11/2025
repertorio n. 5100/12225
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritta a Pisa il 19/02/2026
Reg. Gen. 3244 - Reg. Part. 573
quota: 1/1
importo: € 2.250.000,00

a favore di **** Omissis ****
contro **** Omissis ****
capitale: € 1.632.000,00
emessa dal Tribunale di Venezia in data 20/01/2026
repertorio n. 531

Trascrizioni:

- **Decreto di Sequestro Conservativo**
Trascritto a Pisa il 04/03/2024
Reg. Gen. 4287 - Reg. Part. 3137
quota: 1/1
a favore di **** Omissis ****
contro **** Omissis ****
emesso dal Tribunale di Vicenza in data 29/02/2024
repertorio n. 757

Oneri di cancellazione:

L'onere di cancellazione delle formalità pregiudizievoli resta a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni, essendo la superficie del fabbricato in esame e dell'area di pertinenza dello stesso inferiore a mq. 5.000 e tra l'altro, trattandosi di immobile urbano censito al Catasto Fabbricati, non si rende necessario allegare alla presente relazione il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica. Si fa presente comunque che in base al vigente Piano Operativo Comunale del Comune di Forte dei Marmi definitivamente approvato a seguito di Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 26/11/2026, pubblicato sul B.U.R.T. parte seconda n. 6 del 05/02/2025, l'area dove insiste il fabbricato in esame risulta inserita in zona: *B2 – La città contemporanea e i suoi sottomorfotipi* di cui all'art. 52 delle norme tecniche di attuazione, sottozona *B2A – Tessuto omogeneo su percorso principale o secondario*.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia), e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato nel suo complesso, risulta essere stato edificato prima del 1° settembre 1967 in virtù della Licenza Edilizia n.58 rilasciata dal Comune di Forte dei Marmi in data 7 gennaio 1960 e successiva Licenza Edilizia in Sanatoria n.78 del 27 marzo 1963; Si precisa che l'abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Forte dei Marmi in data 29 marzo 1963. Successivamente l'immobile risulta essere stato oggetto dei lavori di ampliamento e di ristrutturazione dell'esistente, che attualmente risultano sospesi e non ultimati, così come già meglio specificato, il tutto a seguito di Segnalazione Certificata di Inizio Attività - S.C.I.A. n. 2158/2020 presentata in data 18 novembre 2020 al n. 32957 di protocollo, e successiva variante in corso d'opera di cui alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività - S.C.I.A. n. 2256/2021 presentata in data 16 novembre 2021 al n. 39573 di protocollo, che ad oggi risulta decaduta nei termini di validità. Si precisa che per le opere di ampliamento e di ristrutturazione dell'esistente era stata ottenuta preventivamente l'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 rilasciata dal Comune di Forte dei Marmi in data 8 maggio 2018 con il n.80, pratica n. 4283/2017, anch'essa ad oggi risulta decaduta nei termini di validità.

Si fa presente che per l'ultimazione dei lavori all'immobile, l'aggiudicatario dovrà preventivamente ottenere una nuova Autorizzazione Paesaggistica e successivamente provvedere alla presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività - S.C.I.A per modifica e completamento dei lavori.

Stato legittimo, difformità riscontrate, e sanabilità:

Per l'analisi dello stato attuale del fabbricato viene fatto riferimento alla definizione di stato legittimo contenuta al comma 1 bis dell'articolo 9 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 che dispone quanto segue:

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.

In relazione alle indagini esperite e al risultato ottenuto, lo stato legittimo del fabbricato in esame è dato pertanto da:

- Licenza Edilizia n.58/60 del 07/01/1960;
- Licenza Edilizia in Sanatoria n. 78/63 del 27/03/1963, con abitabilità del 29/03/1963;
- S.C.I.A. n.2158/2020 protocollo n.32957 del 18/11/2020;
- S.C.I.A. n.2256/2021 protocollo n.39573 del 16/11/2021;

Mettendo a confronto lo stato dei luoghi del fabbricato in corso di ampliamento e ristrutturazione ed oggetto del presente elaborato, con quanto raffigurato sui titoli edilizi sopra indicati, è stata rilevata una sostanziale corrispondenza di quanto fino ad ora realizzato se si escludono alcune generalizzate approssimazioni grafiche ed alcune incongruenze nelle quote planimetriche e altimetriche indicate sui grafici in ordine alle quali, a giudizio dello scrivente, fatta salva e impregiudicata ogni e/o più restrittiva e/o diversa interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni, risultano applicabili le tolleranze di costruzione di cui all'articolo 198 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014.

Come detto, il fabbricato risulta allo stato “grezzo” ed i titoli edilizi in ordine ai quali ha trovato origine l'intervento edilizio, come già anticipato, risultano scaduti nei termini di validità pertanto, il completamento delle opere di costruzione, potrà avvenire esclusivamente attraverso la predisposizione e l'ottenimento di nuovi e validi provvedimenti edilizi i quali dovranno essere redatti tenendo nel debito conto le limitazioni e i vincoli presenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Oneri condominiali: Trattasi di fabbricato unifamiliare pertanto non sono presenti oneri condominiali.

Vincoli di tutela: L'area in cui ricade il bene in esame risulta essere assoggettata ai seguenti vincoli di tutela:

- Vincolo Paesaggistico (ex Legge 1497/39) immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui al Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004, (art. 136 lett. c) e d);

Insisto altresì sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Piano Operativo Comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale, ai quali si rimanda per ogni e maggiore specifica.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Forte dei Marmi (LU) - Via Piave n. 75

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti **** Omissis ****, su di una villetta per civile abitazione, elevata ad un solo piano fuori terra, in corso di ristrutturazione ed ampliamento, corredata da resede esclusiva per giardino posta sui quattro lati, ubicata in Comune di Forte dei Marmi (LU), Via Piave n. 75. In particolare, l'unità immobiliare si presenta allo stato "grezzo" (ossia ultimata nelle strutture di elevazione, nei solai di piano e di copertura, nelle tramezzature interne, nella coibentazione dei muri esterni, nel manto di copertura, ma prive di ogni opera di finitura, degli impianti e degli infissi), ad opere concluse, come indicato sugli elaborati progettuali, risulterà così composta: zona giorno con ingresso su doppio soggiorno con cucina, locale lavanderia e vano tecnico, bagno con antibagno, e disimpegno con la zona notte a sua volta composta da camera singola con cabina armadio e bagno privato, disimpegno, e tre camere matrimoniali tutte con bagno privato di cui una con ulteriore piccolo vano per scarpiera. E' previsto un sottotetto, di altezza ridotta, accessibile a mezzo di botola posta nel locale cabina armadio. L'immobile è corredato dalla proprietà esclusiva di ampia resede pertinenziale, posta sui quattro lati, ad uso giardino con camminamenti e spazi per posti auto, e sulla quale sarà realizzata anche una "pompeiana" nella zona antistante l'ingresso. La resede sarà completamente recintata e disporrà di due accessi sulla Via Piave, uno pedonale in posizione centrale ed uno carrabile con cancello automatizzato nell'angolo sud-est.

Identificato al Catasto Fabbricati di Forte dei Marmi al Foglio 16, Particella 69 sub. 1, di categoria A/7 ed al Foglio 16, Particella 69 sub. 2, di categoria C/6.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

Valutazione: Per la valutazione dell'immobile in esame, è necessario determinare la sua superficie commerciale, il tutto raccordando alla superficie principale dell'oggetto di stima le superfici secondarie, attraverso appositi coefficienti di riduzione, che prendono il nome di “rapporto mercantile” e che rappresentano il rapporto tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

Con riferimento alle superfici prese in esame, è stato utilizzato il criterio adottato a livello europeo e precisamente la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Determinazione della superficie commerciale dell'immobile: Con riferimento al segmento di mercato preso in esame, il “rapporto mercantile” tra le superfici accessorie e la superficie principale (intendendo con principale la superficie abitativa) è stato così rilevato sulla base della Norma UNI 10750:

- fra la superficie della resede e la superficie principale: 0,10;

La superficie commerciale dell'immobile, nella quale sono comprese la superficie principale e la superficie secondaria in ragione del loro rapporto mercantile, è risultata pertanto di mq. 291,10.

Individuazione del livello del prezzo di mercato di unità immobiliari residenziali ultimate: Il livello del prezzo di mercato è descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *“Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato, avente per oggetto unità immobiliari ultimate, dalle caratteristiche più o meno comparabili a quelle oggetto di valutazione:

- I. Immobile in categoria catastale A/7 compravenduto con atto del 10/05/2021 ai rogiti del Notaio Patrizia Codecasa di Lodi, repertorio n. 58.937, trascritto a Pisa al n. 7124/2021 di registro particolare, al prezzo di Euro 1.818.000,00, ubicato in Comune di Forte dei Marmi (LU), Via Piave n. 148, ed identificato al Catasto Fabbricati nel Foglio 16 dalla Particella 173 Sub.1, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 174,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- II. Immobile in categoria catastale A/7 compravenduto con atto del 12/04/2022 ai rogiti del Notaio Felice Pugliese di Brescia, repertorio n. 11.549, trascritto a Pisa al n. 5503/2022 di registro particolare, al prezzo di Euro 2.700.000,00, ubicato in Comune di Forte dei Marmi (LU), Via Piave n. 146/E, ed identificato al Catasto Fabbricati nel Foglio 16 dalla Particella 172 Sub.2, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 179,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- III. Immobile in categoria catastale A/7 compravenduto con atto del 30/09/2022 ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio, repertorio n. 58.196, trascritto a Pisa al n. 14623/2022 di registro particolare, al prezzo di Euro 3.300.000,00, ubicato in Comune di Forte dei Marmi (LU), Via Piave n. 73, ed identificato al Catasto Fabbricati nel Foglio 16 dalla Particella 67 Sub.9, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 336,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Calcolo del prezzo medio: Il livello del *“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Data DATO	05/2021	04/2022	09/2022
Prezzo PRZ (€)	1.818.000,00	2.700.000,00	3.300.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	174,00	179,00	336,00
pMED (€/mq)	10.448,28	15.083,80	9.821,43

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum S_i} = 11.784,50 \text{ €}$$

prezzo medio risulta pertanto, in cifra tonda, pari ad **Euro 11.785,00**.

Il dato come sopra ottenuto è poi stato analizzato anche in raffronto a quanto pubblicato dalle agenzie immobiliari ed osservatori del mercato e nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con questi risultati:

- Quotazioni dell'osservatorio del sito web "borsinoimmobiliare.it":

 Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 8.288	Euro 10.556	Euro 12.824

- Quotazioni della Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate con riferimento alle rilevazioni del II° semestre dell'anno 2025:

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	7400	11000	L	20	29	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	4800	7000	L	12,3	18	L
Box	NORMALE	2300	3400	L			
Ville e Villini	NORMALE	11500	17000	L			

Incidenza percentuale sul prezzo di vendita delle abitazioni (inteso come valore finale "chiavi in mano") delle opere mancanti sopraelencate: Una stima orientativa dell'incidenza percentuale sul prezzo di vendita delle abitazioni (inteso come valore finale "chiavi in mano") delle opere mancanti elencate, ipotizzando percentuali medie di mercato per edilizia residenziale standard (non lusso), è la seguente:

1) Opere edili e finiture:

Completamento intonaci interni: 1,0 – 1,5 %

Completamento intonaci esterni: 1,0 – 1,5 %

Massetti e sottofondi: 1,0 – 2,0 %

Pavimenti (fornitura e posa): 2,5 – 4,0 %

Battiscopa: 0,2 – 0,4 %

Rivestimenti cucina: 0,5 – 1,0 %

Pavimenti e rivestimenti bagni: 1,5 – 2,5 %

Tinteggiatura: 1,0 – 2,0 %

2) Impianti:

Impianto idrosanitario e gas cucina: 0,8 – 1,2 %

Impianto idrosanitario bagno: 1,0 – 1,5 %

Sanitari bagno: 0,8 – 1,2 %

Rubinetterie sanitari: 0,5 – 0,8 %

Impianto termoidraulico: 2,0 – 3,0 %

Radiatori: 0,8 – 1,2 %

Caldaia: 0,8 – 1,5 %

Impianto elettrico: 2,0 – 3,0 %

Frutti impianto elettrico: 0,5 – 0,8 %

Collaudo impianti: 0,2 – 0,4 %

3) Serramenti e opere metalliche:

Infissi interni: 1,5 – 2,5 %

Finestre e porte-finestre esterne: 4,0 – 6,0 %

Ringhiere e parapetti in ferro: 0,8 – 1,5 %

4) Opere esterne e allacci:

Sistemazione aree esterne (verde e pavimentate): 1,5 – 3,0 %

Recinzione: 0,8 – 1,5 %

Allacci a tutte le pubbliche utenze: 0,5 – 1,0 %

Allaccio degli scarichi: 0,3 – 0,6 %

Riepilogo complessivo: L'incidenza totale sul prezzo di vendita finale è indicativamente del 30%-50% del valore dell'immobile "finito chiavi in mano".

Individuazione del valore unitario: Alla luce di quanto esposto, tenuto conto dello stato al “grezzo” del fabbricato e delle opere necessarie al completamento oltre agli adempimenti amministrativi correlati, considerato che il fabbricato si trova nello stato descritto da circa cinque anni, lo scrivente ha ritenuto quindi di poter utilizzare un coefficiente di ponderazione (in diminuzione) del 45% a deprezzamento del prezzo medio individuato, attribuendo pertanto il seguente valore unitario all'immobile oggetto della valutazione:

➤ Euro 6.481,75 (Euro seimilaquattrocentottantuno/75) al mq. di superficie commerciale;

Dallo sviluppo della relazione di diretta proporzionalità che lega il valore di stima al parametro definito dal prezzo unitario si determina il valore di mercato intero dell'immobile oggetto di stima, e precisamente come indicato nella sottostante tabella:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Villetta in Forte dei Marmi (LU), Via Piave n. 75	291,10 mq	6.481,20 €/mq	€ 1.886.837,43	100,00%	€ 1.886.837,43
Valore di stima:					€ 1.886.837,43

Deprezzamenti:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	- 20,00	%
Arrotondamento	- 469,94	€

Valore finale di stima: € 1.509.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo;
- si sottolinea inoltre che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:
 - misurazione dell'effettiva superficie dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
 - indagini geologiche e geotecniche;
 - indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
 - indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli,

anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica;

- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrare quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla 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.

E' opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

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.

Lucca, li 17/08/2026

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratto della mappa catastale (allegato A)
- ✓ Visure catastali (Allegato B)
- ✓ Planimetrie catastali (Allegato C)
- ✓ Atto di provenienza (Allegato D)
- ✓ Documentazione Fotografica (Allegato E)
- ✓ Visura Camerale società eseguita (Allegato F)
- ✓ Stato di Progetto di cui alla S.C.I.A. n.2256/2021 (Allegato G)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Forte dei Marmi (LU) - Via Piave n. 75

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti **** Omissis ****, su di una villetta per civile abitazione, elevata ad un solo piano fuori terra, in corso di ristrutturazione ed ampliamento, corredata da resede esclusiva per giardino posta sui quattro lati, ubicata in Comune di Forte dei Marmi (LU), Via Piave n. 75. In particolare, l'unità immobiliare si presenta allo stato "grezzo" (ossia ultimata nelle strutture di elevazione, nei solai di piano e di copertura, nelle tramezzature interne, nella coibentazione dei muri esterni, nel manto di copertura, ma prive di ogni opera di finitura, degli impianti e degli infissi), ad opere concluse, come indicato sugli elaborati progettuali, risulterà così composta: zona giorno con ingresso su doppio soggiorno con cucina, locale lavanderia e vano tecnico, bagno con antibagno, e disimpegno con la zona notte a sua volta composta da camera singola con cabina armadio e bagno privato, disimpegno, e tre camere matrimoniali tutte con bagno privato di cui una con ulteriore piccolo vano per scarpiera. E' previsto un sottotetto, di altezza ridotta, accessibile a mezzo di botola posta nel locale cabina armadio. L'immobile è corredato dalla proprietà esclusiva di ampia resede pertinenziale, posta sui quattro lati, ad uso giardino con camminamenti e spazi per posti auto, e sulla quale sarà realizzata anche una "pompeiana" nella zona antistante l'ingresso. La resede sarà completamente recintata e disporrà di due accessi sulla Via Piave, uno pedonale in posizione centrale ed uno carrabile con cancello automatizzato nell'angolo sud-est.

Identificato al Catasto Fabbricati di Forte dei Marmi al Foglio 16, Particella 69 sub. 1, di categoria A/7 ed al Foglio 16, Particella 69 sub. 2, di categoria C/6.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

Destinazione urbanistica: Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni, essendo la superficie del fabbricato in esame e dell'area di pertinenza dello stesso inferiore a mq. 5.000 e tra l'altro, trattandosi di immobile urbano censito al Catasto Fabbricati, non si rende necessario allegare alla presente relazione il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica. Si fa presente comunque che in base al vigente Piano Operativo Comunale del Comune di Forte dei Marmi definitivamente approvato a seguito di Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 26/11/2026, pubblicato sul B.U.R.T. parte seconda n. 6 del 05/02/2025, l'area dove insiste il fabbricato in esame risulta inserita in zona: *B2 – La città contemporanea e i suoi sottomorfotipi* di cui all'art. 52 delle norme tecniche di attuazione, sottozona *B2A – Tessuto omogeneo su percorso principale o secondario*.

Prezzo base d'asta: € 1.509.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.509.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Forte dei Marmi (LU) - Via Piave n. 75		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificata al Catasto Fabbricati di Forte dei Marmi: -Foglio 16, particella 69 sub. 1 (categoria A/7) -Foglio 16, particella 69 sub. 2 (categoria C/6)	Superficie	291,10 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato risulta in fase di ristrutturazione, con lavori sospesi allo stato "grezzo" ma nel suo complesso risulta ancora in buono stato di conservazione. In particolare l'immobile oggetto di pignoramento si presenta attualmente in completo stato di abbandono, con recinzione da cantiere posta lungo la Via Piave facilmente accessibile. Si fa presente che al momento del sopralluogo effettuato alla presenza del Custode Giudiziario, l'immobile presentava sia al suo interno che all'esterno alcuni materiali da costruzione e materiali di risulta delle lavorazioni già eseguite.		
Descrizione:	Villetta per civile abitazione, elevata ad un solo piano fuori terra, in corso di ristrutturazione ed ampliamento, corredata da resede esclusiva per giardino posta sui quattro lati, ubicata in Comune di Forte dei Marmi (LU), Via Piave n. 75. In particolare, l'unità immobiliare si presenta allo stato "grezzo" (ossia ultimata nelle strutture di elevazione, nei solai di piano e di copertura, nelle tramezzature interne, nella coibentazione dei muri esterni, nel manto di copertura, ma prive di ogni opera di finitura, degli impianti e degli infissi), ad opere concluse, come indicato sugli elaborati progettuali, risulterà così composta: zona giorno con ingresso su doppio soggiorno con cucina, locale lavanderia e vano tecnico, bagno con antibagno, e disimpegno con la zona notte a sua volta composta da camera singola con cabina armadio e bagno privato, disimpegno, e tre camere matrimoniali tutte con bagno privato di cui una con ulteriore piccolo vano per scarpiera. E' previsto un sottotetto, di altezza ridotta, accessibile a mezzo di botola posta nel locale cabina armadio. L'immobile è corredato dalla proprietà esclusiva di ampia resede pertinenziale, posta sui quattro lati, ad uso giardino con camminamenti e spazi per posti auto, e sulla quale sarà realizzata anche una "pompeiana" nella zona antistante l'ingresso. La resede sarà completamente recintata e disporrà di due accessi sulla Via Piave, uno pedonale in posizione centrale ed uno carrabile con cancello automatizzato nell'angolo sud-est.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritta a Pisa il 11/08/2017
Reg. Gen. 15415 - Reg. Part. 2631
quota: 1/1
importo: € 1.800.000,00
a favore di **** Omissis ****
contro **** Omissis ****
capitale: € 900.000,00
atto ai rogiti del Notaio Radaelli Alessandra di Milano del 09/08/2017
repertorio n. 5117
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo
Iscritta a Pisa il 10/12/2025
Reg. Gen. 25104 - Reg. Part. 4593
quota: 1/1
importo: € 334.749,60
a favore di **** Omissis ****
contro **** Omissis ****
capitale: € 167.374,80
ruolo emesso in data 27/11/2025
repertorio n. 5099/12225
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo
Iscritta a Pisa il 11/12/2025
Reg. Gen. 25203 - Reg. Part. 4615
quota: 1/1
importo: € 710.284,22
a favore di **** Omissis ****
contro **** Omissis ****
capitale: € 355.142,11
ruolo emesso in data 27/11/2025
repertorio n. 5100/12225
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritta a Pisa il 19/02/2026
Reg. Gen. 3244 - Reg. Part. 573
quota: 1/1
importo: € 2.250.000,00
a favore di **** Omissis ****
contro **** Omissis ****
capitale: € 1.632.000,00
emessa dal Tribunale di Venezia in data 20/01/2026
repertorio n. 531

Trascrizioni:

- **Decreto di Sequestro Conservativo**

Trascritto a Pisa il 04/03/2024

Reg. Gen. 4287 - Reg. Part. 3137

quota: 1/1

a favore di **** Omissis ****

contro **** Omissis ****

emesso dal Tribunale di Vicenza in data 29/02/2024, repertorio n. 757