

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Milani Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 76/2025 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Partita IVA:

contro

Codice fiscale:

Partita IVA:

ES

ES

ES

ES

ES

ES

ES

ES

ES

ES

ES

ES

ES

ES

ES

ES

ES

ES

ES

ES

ES

ES

ES

ES

ES

ES

ES

ES

ES

ES

ES

ES

ES

ES

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
INFORMAZIONI condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2025 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 150.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

All'udienza del 29/07/2025, il sottoscritto Ing. Milani Claudio, con studio in Via Aurelia Nord km 367+257 snc - 55045 - Pietrasanta (LU), email claudiomilani89@gmail.com, PEC claudio.milani@ingpec.eu, Tel. 3480141457, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Provinciale Vallecchia n. 85/H, interno 17

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione facente parte di più ampio complesso immobiliare comprendente due fabbricati in parte ad uso residenziale e in parte ad uso commerciale. L'appartamento è posto a piano primo del "Fabbricato Sud" cui si si accede direttamente dalla Via Provinciale di Vallecchia a mezzo di area a comune con tutte le unità immobiliari che fanno parte del fabbricato (identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pietrasanta nel foglio 7 dalla particella 2340 subalterno 38, bene comune non censibile), nonché da ingresso e vano scale a comune con le altre unità immobiliari che fanno parte della scala (identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pietrasanta nel foglio 7 dalla particella 2340 subalterno 7, bene comune non censibile).

Si compone di ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e due balconi; il tutto con a corredo, in proprietà esclusiva, un locale cantina posto a piano seminterrato (accessibile da area a comune distinta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pietrasanta nel foglio 7 dal mappale 2340 subalterno 41, bene comune non censibile) e un posto auto coperto situato a piano seminterrato (accessibile direttamente dalla via Provinciale a mezzo di area a comune distinta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pietrasanta nel foglio 7 dal mappale 2340 subalterno 38, bene comune non censibile), e con i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti e sulle parti comuni come per Legge e destinazione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Provinciale Vallecchia n. 85/H, interno 17

TITOLARITÀ

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

- Codice fiscale:



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

CONFINI

Vi confinano complessivamente: prospetto su resede comune, beni catastalmente individuati dal mappale 2340 sub. 10 e 17, vano scala condominiale, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	2,70 m	1
Cantina	6,50 mq	6,50 mq	0,20	1,30 mq	2,40 m	S1
Posto auto coperto	17,00 mq	17,00 mq	0,4	6,80 mq	2,40 m	S1
Terrazza	22,50 mq	22,50 mq	0,3	6,75 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				76,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,85 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	2340	9	1	A3	5	5 vani	74 mq	400,25 €	S1-1		
	7	2340	47	1	C6	3	17 mq	17 mq	54,43 €	S1		

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Relativamente alla documentazione catastale, da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati depositati, emergono lievi difformità di varia natura.

In particolare si ravvisano modifiche riguardanti la rappresentazione delle due terrazze.

Le differenze riscontrate comporteranno l'aggiornamento della planimetria catastale con corretta rappresentazione dell'edificio.

Tutto quanto premesso è stato tenuto in considerazione in sede di formulazione del valore di stima dei beni oggetto di perizia.

PRECISAZIONI

Si precisa che è presente il Regolamento di Condominio ad atto autentificato da Notaio Umberto Guidugli in data 5 agosto 2008, repertorio n. 108.646/12.251, in cui sono riportate anche le servitù passive inerenti i percorsi pedonali, gli attraversamenti delle condotte idriche, elettriche, telefoniche, del gas e delle fognature oltre a ogni altra limitazione e servitù nascente dall'essere i beni qui trasferiti beni condominiali.

Con i vincoli nascenti dalla Convenzione (ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, relativa al Programma Integrato di Intervento di edilizia residenziale convenzionata nel Comune di Pietrasanta, Via Provinciale Vallecchia ex Pretura, lotto n. 1 del P.E.E.P.) stipulata tra il Comune di Pietrasanta e il "CONSORZIO ETRURIA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L." con atto ai rogiti del Notaio Giovanni Simonelli di Viareggio in data 11 giugno 2004, repertorio n. 23.546/8.746, registrato a Viareggio il 25 giugno 2004 al numero 189 e trascritto a Pisa il 28 giugno 2004 al numero 8020 del registro particolare,

ha dichiarato di ben conoscere e di accettarne integralmente il contenuto, senza esclusione di alcuna sua parte, con particolare riferimento a quanto previsto in ordine all'obbligo del concessionario e suoi aventi causa di pagare il saldo di tutti gli oneri finanziari sostenuti dal Comune di Pietrasanta per l'acquisto del diritto di proprietà dell'area in oggetto, con particolare riferimento al contenuto degli articoli 6 e 10 della suddetta Convenzione, ha confermato di essere in possesso dei requisiti di legge previsti per l'acquisto di alloggio di edilizia convenzionata, dei requisiti soggettivi stabiliti dalla Convenzione con il Comune di Pietrasanta stipulata con atto ai rogiti del Notaio Giovanni Simonelli di Viareggio in data 11 giugno 2004, repertorio n. 23.546/8.746, sopra citata.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo scrivente dichiara che non è stata rintracciata alcuna copia dell'attestato di prestazione energetica (APE), tuttavia dal sopralluogo effettuato, data l'epoca di realizzazione dell'immobile, degli impianti installati e di tutti gli elementi che compongono il sistema edificio-impianto si possono immaginare medi costi di gestione energetica. L'immobile al suo interno si presenta in normale stato di conservazione. Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in alluminio e vetro camera. L'unità immobiliare per civile abitazione risulta servita da generatore di calore (caldaia) dedicato alla climatizzazione invernale (radiatori) e alla produzione di ACS.

E' inoltre presente pompa di calore a servizio del soggiorno e della camera matrimoniale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 12/01/2026, l'immobile risultava in possesso

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/2009 al 27/06/2016	titolare di diritti di piena proprietà per 1/2. S titolare di diritti di piena proprietà per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: [...]	Atto Notarile Pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Umberto Guidugli	29/07/2009	109378	12757
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pisa	03/08/2009	16258	9680
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/06/2016	titolare di diritti di piena proprietà per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [...]	Atto Notarile Pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Umberto Guidugli	27/06/2016	112659	15156
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pisa	18/07/2016	12593	8504
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Firmato Da: CLAUDIO MILANI Emesso Da: AFUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a62b547f64e4f60264aad7cc64b9520

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di PISA aggiornate al 12/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO
Iscritto a PISA il 07/11/2005
Reg. gen. 24161 - Reg. part. 5450
Quota: Quota n. 13 (vedi note)
Importo: € 9.600.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.800.000,00
Rogante: NOTAIO VETTORI VINCENZO
Data: 26/10/2005
N° repertorio: 41320
N° raccolta: 7627
Note: Annotamento n.1377 del 07/04/2009 per frazionamento in quota: Quota n.13 capitale Euro 102.000,00 ipoteca 204.000,00. In data 04/11/2025, n. reg. part. 4026, n. reg. gen. 22240 è stata iscritta ipoteca in rinnovazione.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISA il 19/11/2010
Reg. gen. 21468 - Reg. part. 4612
Importo: € 12.000,00
A favore di
Contro I
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 33.409,84
Rogante: TRIBUNALE DI LUCCA SEZ. VIAREGGIO
Data: 13/10/2010
N° repertorio: 512
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISA il 19/11/2010
Reg. gen. 21467 - Reg. part. 4611
Importo: € 26.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 27.061,54
Rogante: TRIBUNALE DI LUCCA SEZ. DI VIAREGGIO
Data: 13/10/2010
N° repertorio: 512
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO
Iscritto a PISA il 04/11/2025
Reg. gen. 22240 - Reg. part. 4026
Quota: Quota n. 13

Importo: € 1.084.000,00
A favore di I
Contro I

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 542.000,00

Rogante: NOTAIO VETTORI VINCENZO

Data: 26/10/2005

N° repertorio: 41320

N° raccolta: 7627

Note: Si precisa che l'importo totale e il capitale sono riferiti all'intera iscrizione. Come precedentemente riportato, con annotamento n. 1377 del 07/04/2009 alla stata assegnata la sola quota 13. I soggetti contro, relativi alla presente iscrizione, sono una moltitudine e ricomprendono anche il Soggetto esecutato.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISA il 03/08/2012

Reg. gen. 12777 - Reg. part. 9350

A favore di I

Contro I

Formalità a carico della procedura

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISA il 27/05/2014

Reg. gen. 7904 - Reg. part. 5861

A favore di I

Contro I

Formalità a carico della procedura

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISA il 19/06/2025

Reg. gen. 12580 - Reg. part. 8918

A favore di I

Contro I

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

I beni immobili di cui al presente Lotto, ai sensi del Piano Operativo Comunale attualmente vigente, risultano essere posti all'interno dell'UTOE 2A e ricadenti all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato.

Dette aree sono classificate "B - Parti del T.U. a prevalente carattere residenziale di impianto urbanistico recente soggette a Intervento Diretto". Da un punto di vista idraulico i beni risultano essere posti in aree a Pericolosità idraulica P1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto e le relative pertinenze è stato realizzato in forza ed esecuzione della Concessione Edilizia numero 129 rilasciata dal Comune di Pietrasanta in data 20 settembre 2004, e successivo Permesso di Costruire numero 47 del 20 maggio 2005, quale variante alla sopra citata Concessione Edilizia.

In data 22 marzo 2005 protocollo numero 10782 è stata presentata la Comunicazione di inizio lavori.

In data 1 agosto 2007, protocollo numero 28832, è stato depositato il Progetto finale e attestazione di Conformità.

In data 10 agosto 2007, protocollo numero 30218, è stata presentata Attestazione di abitabilità/agibilità (con successive integrazioni del 2 ottobre 2007 protocollo 36806 e del 5 febbraio 2008 protocollo 4505).

Da un confronto tra gli elaborati allegati ai titoli edilizi abilitativi e lo stato dei luoghi si ravvisano lievi difformità di varia natura.

I beni oggetto di perizia, come anticipato precedentemente, risultano essere collocati all'interno di più ampio fabbricato condominiale; a tal proposito, visto che la procedura riguarda una sola unità immobiliare e relative pertinenze il sottoscritto non ha potuto effettuare sopralluoghi e valutazioni di conformità edilizia urbanistica riferite all'intero edificio.

In particolare, oltre a modifiche riguardanti la suddivisione degli spazi interni talvolta rientranti nelle tolleranze costruttive previste dalle Normative di settore, si ravvisano lievi differenze prospettiche relative a particolari costruttivi quali spessore dei solai, rappresentazione delle terrazze, dimensioni delle travature ecc. Relativamente all'altezza del fabbricato, seppur congruente con gli elaborati grafici allegati ai vari titoli edilizi, presenta differenze rispetto alle quote parziali.

Si ritiene utile precisare che gli elaborati grafici allegati allo "Stato finale" risultano scarsamente dettagliati; in particolare gli stessi non riportano quote e destinazione d'uso dei locali.

A giudizio dello scrivente, per le difformità sopra descritte l'aggiudicatario dovrà presentare Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità, da richiedersi al Comune di Pietrasanta ai sensi dell'art. 36_bis del DPR 380/01.

Il tutto fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, sui quali il sottoscritto non può esprimersi. Per la sanabilità delle difformità riscontrate, date le limitazioni d'indagine, lo scrivente non può fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo. Gli Enti competenti, in relazione alle pratiche complete di elaborati e relazioni riguardanti le difformità definiranno adempimenti, oneri, sanzioni, pagamenti, che ad oggi non risultano pronosticabili in maniera puntuale. Tutto quanto premesso è stato tenuto in considerazione in sede di formulazione del valore di stima dei beni oggetto di perizia. (Normativa di riferimento: D.P.R. 380/01).

INFORMAZIONI CONDOMINIALI

Sulla base delle informazioni ricevute dall'Amministrazione condominiale si riporta:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 962,44;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 708,00

Millesimi generali: 32,25.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Provinciale Vallecchia n. 85/H, interno 17
Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione facente parte di più ampio complesso immobiliare comprendente due fabbricati in parte ad uso residenziale e in parte ad uso commerciale. L'appartamento è posto a piano primo del "Fabbricato Sud" cui si si accede direttamente dalla Via Provinciale di Vallecchia a mezzo di area a comune con tutte le unità immobiliari che fanno parte del fabbricato (identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pietrasanta nel foglio 7 dalla particella 2340 subalterno 38, bene comune non censibile), nonché da ingresso e vano scale a comune con le altre unità immobiliari che fanno parte della scala (identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pietrasanta nel foglio 7 dalla particella 2340 subalterno 7, bene comune non censibile). Si compone di ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e due balconi; il tutto con a corredo, in proprietà esclusiva, un locale cantina posto a piano seminterrato (accessibile da area a comune distinta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pietrasanta nel foglio 7 dal mappale 2340 subalterno 41, bene comune non censibile) e un posto auto coperto situato a piano seminterrato (accessibile direttamente dalla via Provinciale a mezzo di area a comune distinta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pietrasanta nel foglio 7 dal mappale 2340 subalterno 38, bene comune non censibile), e con i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti e sulle parti comuni come per Legge e destinazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2340, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 7, Part. 2340, Sub. 47, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 176.755,00

I criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili devono tenere conto di tutti i parametri che caratterizzano il bene, differenziati dall'applicazione di coefficienti incrementativi o decrementativi per la determinazione del più probabile valore di mercato.

Il sottoscritto, durante la stesura della presente perizia ha tenuto conto dei seguenti principali parametri per la valutazione patrimoniale:

a) ubicazione e caratteristiche di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- assetto urbanistico, servizi e collegamenti,
- contesto ambientale ed economico-sociale,
- condizioni generali di mercato;

b) descrizione dell'unità o complesso immobiliare:

- anno di costruzione,
- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione,
- livello estetico e qualità architettonica,
- livello piano, esposizione, luminosità,
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria,
- razionalità distributiva degli spazi interni,
- servizi ed impianti tecnologici,
- finiture,
- pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino, ecc.),
- servizi e comproprietà condominiali,
- titolo di proprietà,
- documentazione catastale,
- situazione ipotecaria,
- destinazione d'uso e capacità di reddito, ed ogni altro eventuale elemento qualitativo intrinseco ed estrinseco al bene utile per una valutazione dello stesso.

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) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici accessorie vengono utilizzati criteri di ponderazione in relazione a caratteristiche geometriche e destinazione d'uso dei vari locali.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Lucca, Conservatoria dei Registri immobiliari di Pisa, Ufficio Tecnico di Pietrasanta, Annunci Immobiliari (Immobiliare.it, Idealista.it), Osservatori del Mercato Immobiliare Omi, Borsino Immobiliare.

Lo scrivente dichiara che non sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e delle distanze;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad individuare la presenza di fibre di amianto nei componenti utilizzati per la realizzazione dell'immobile;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 3 Aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 Gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro funzionalità e conformità alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento dei consumi energetici del fabbricato (D.lgs 192/2005 e succ. mod. e int., D.lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s.m.i.);
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sull'immobile, risultando solamente gli accertamenti mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato dall'Amministrazione Comunale e/o asseverato dai tecnici professionisti;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 Dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliari esaminate delle quali pertanto se ne ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa la realizzazione di opere di messa in sicurezza idraulica; vasche di esondazione, contenimenti, ecc.;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto circa l'installazione e la manutenzione dell'impianto anticaduta installato sulle coperture del fabbricato;
- 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.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, sita in comune di Pietrasanta, Via Provinciale Vallecchia n.85/H, risulta essere collocata in una zona prevalentemente residenziale posta nelle vicinanze della cittadina versiliese.

La posizione del fabbricato oltre allo stato di manutenzione rappresentano fattori di incremento del valore dell'unità immobiliare.

Ciò premesso e tenuto conto sia della finalità della presente stima che sarà rivolta al mercato delle aste immobiliari, tenuto conto dei valori OMI e degli annunci e compravendite immobiliari della zona riportate in precedenza, si ritiene di poter attribuire all'immobile in oggetto, (considerando il suo stato di manutenzione), il più probabile valore al metro quadro per la piena proprietà euro 2.300,00.

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

• COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 1° Semestre 2025

Fonte di informazione: Omi Comune di Pietrasanta valore min

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Periferica/INTERNOMARINA - VIGNONE - SAPONIERA - POZZODONICO

Prezzo: 1.800,00 €/mq

• COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 1° Semestre 2025

Fonte di informazione: Omi Comune di Pietrasanta valore max

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Periferica/INTERNOMARINA - VIGNONE - SAPONIERA - POZZODONICO

Prezzo: 2.600,00 €/mq

• COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 1° Semestre 2025

Fonte di informazione: Omi Comune di Pietrasanta valore min

Descrizione: Abitazioni di tipo economico
Indirizzo: Periferica/INTERNOMARINA – VIGNONE – SAPONIERA - POZZODONICO
Prezzo: 1.600,00 €/mq

- **COMPARATIVO 4**

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 1° Semestre 2025
Fonte di informazione: Omi Comune di Pietrasanta valore max

Descrizione: Abitazioni di tipo economico
Indirizzo: Periferica/INTERNOMARINA – VIGNONE – SAPONIERA - POZZODONICO
Prezzo: 2.400,00 €/mq

- **COMPARATIVO 5**

Tipo fonte: Borsino immobiliare
Data contratto/rilevazione: 15/01/2026
Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Abitazioni in stabili di fascia media – valore medio
Indirizzo: Periferica/INTERNOMARINA – VIGNONE – SAPONIERA - POZZODONICO
Prezzo: 2.086,00 €/mq

- **COMPARATIVO 6**

Tipo fonte: Borsino immobiliare
Data contratto/rilevazione: 15/01/2026
Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Abitazioni in stabili di prima fascia – valore medio
Indirizzo: Periferica/INTERNOMARINA – VIGNONE – SAPONIERA - POZZODONICO
Prezzo: 2.384,00 €/mq

- **COMPARATIVO 7**

Tipo fonte: Comparabilitalia

Data contratto/rilevazione: 2023

Fonte di informazione: Comparabilitalia.it

Descrizione: Abitazioni Cat. Catastale A/3

Indirizzo: Via Provinciale Vallecchia

Prezzo: 2.364,48 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pietrasanta (LU) - Via Provinciale Vallecchia n. 85/H, interno 17	76,85 mq	2.300,00 €/mq	€ 176.755,00	100,00%	€ 176.755,00
Valore di stima:					€ 176.755,00

Valore di stima: € 176.755,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del Valore (FJV)	15,00	%

Valore finale di stima in cifra tonda: € 150.000,00

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.

Pietrasanta, li 16/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Milani Claudio

ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale
- ✓ Altri allegati - Elaborato Planimetrico
- ✓ Altri allegati - Elenco Subalterni
- ✓ Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - Estratto atti matrimonio
- ✓ Atto di provenienza - Atto di provenienza

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Provinciale Vallecchia n. 85/H, interno 17
Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione facente parte di più ampio complesso immobiliare comprendente due fabbricati in parte ad uso residenziale e in parte ad uso commerciale. L'appartamento è posto a piano primo del "Fabbricato Sud" cui si si accede direttamente dalla Via Provinciale di Vallecchia a mezzo di area a comune con tutte le unità immobiliari che fanno parte del fabbricato (identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pietrasanta nel foglio 7 dalla particella 2340 subalterno 38, bene comune non censibile), nonché da ingresso e vano scale a comune con le altre unità immobiliari che fanno parte della scala (identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pietrasanta nel foglio 7 dalla particella 2340 subalterno 7, bene comune non censibile). Si compone di ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e due balconi; il tutto con a corredo, in proprietà esclusiva, un locale cantina posto a piano seminterrato (accessibile da area a comune distinta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pietrasanta nel foglio 7 dal mappale 2340 subalterno 41, bene comune non censibile) e un posto auto coperto situato a piano seminterrato (accessibile direttamente dalla via Provinciale a mezzo di area a comune distinta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pietrasanta nel foglio 7 dal mappale 2340 subalterno 38, bene comune non censibile), e con i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti e sulle parti comuni come per Legge e destinazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2340, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 7, Part. 2340, Sub. 47, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I beni immobili di cui al presente Lotto, ai sensi del Piano Operativo Comunale attualmente vigente, risultano essere posti all'interno dell'UTOE 2A e ricadenti all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato. Dette aree sono classificate "B - Parti del T.U. a prevalente carattere residenziale di impianto urbanistico recente soggette a Intervento Diretto". Da un punto di vista idraulico i beni risultano essere posti in aree a Pericolosità idraulica P1.

Prezzo base d'asta: € 150.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.000,00

Bene N° 1 - Appartamento

Ubicazione:	Pietrasanta (LU) - Via Provinciale Vallecchia n. 85/H, interno 17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2340, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 7, Part. 2340, Sub. 47, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	76,85 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione facente parte di più ampio complesso immobiliare comprendente due fabbricati in parte ad uso residenziale e in parte ad uso commerciale. L'appartamento è posto a piano primo del "Fabbricato Sud" cui si si accede direttamente dalla Via Provinciale di Vallecchia a mezzo di area a comune con tutte le unità immobiliari che fanno parte del fabbricato (identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pietrasanta nel foglio 7 dalla particella 2340 subalterno 38, bene comune non censibile), nonché da ingresso e vano scale a comune con le altre unità immobiliari che fanno parte della scala (identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pietrasanta nel foglio 7 dalla particella 2340 subalterno 7, bene comune non censibile). Si compone di ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e due balconi; il tutto con a corredo, in proprietà esclusiva, un locale cantina posto a piano seminterrato (accessibile da area a comune distinta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pietrasanta nel foglio 7 dal mappale 2340 subalterno 41, bene comune non censibile) e un posto auto coperto situato a piano seminterrato (accessibile direttamente dalla via Provinciale a mezzo di area a comune distinta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pietrasanta nel foglio 7 dal mappale 2340 subalterno 38, bene comune non censibile), e con i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti e sulle parti comuni come per Legge e destinazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo, effettuato in data 12/01/2026, l'immobile risultava in possesso del :		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO
Iscritto a PISA il 07/11/2005
Reg. gen. 24161 - Reg. part. 5450
Quota: Quota n. 13 (vedi note)
Importo: € 9.600.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.800.000,00
Rogante: NOTAIO VETTORI VINCENZO
Data: 26/10/2005
N° repertorio: 41320
N° raccolta: 7627
Note: Annotamento n.1377 del 07/04/2009 per frazionamento in quota: Quota n.13 capitale Euro 102.000,00 ipoteca 204.000,00. In data 04/11/2025, n. reg. part. 4026, n. reg. gen. 22240 è stata iscritta ipoteca in rinnovazione.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISA il 19/11/2010
Reg. gen. 21467 - Reg. part. 4611
Importo: € 26.000,00
A favore di I
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 27.061,54
Rogante:
Data: 13/10/2010
N° repertorio: 512
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISA il 19/11/2010
Reg. gen. 21468 - Reg. part. 4612
Importo: € 12.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 33.409,84
Rogante: TRIBUNALE DI LUCCA SEZ. VIAREGGIO
Data: 13/10/2010
N° repertorio: 512
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO
Iscritto a PISA il 04/11/2025
Reg. gen. 22240 - Reg. part. 4026
Quota: Quota n. 13
Importo: € 1.084.000,00
A favore di

Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 542.000,00
Rogante: NOTAIO VETTORI VINCENZO
Data: 26/10/2005
N° repertorio: 41320
N° raccolta: 7627

Note: Si precisa che l'importo totale e il capitale sono riferiti all'intera iscrizione. Come precedentemente riportato, con annotamento n. 1377 del 07/04/2009 è stata assegnata la sola quota 13. I soggetti contro, relativi alla presente iscrizione, sono una moltitudine e ricomprendono anche il Soggetto esecutato.

Trascrizioni

• **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISA il 03/08/2012
Reg. gen. 12777 - Reg. part. 9350
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

• **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISA il 27/05/2014
Reg. gen. 7904 - Reg. part. 5861
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

• **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISA il 19/06/2025
Reg. gen. 12580 - Reg. part. 8918
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura



