
TRIBUNALE DI LUCCA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bonuccelli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 130/2022 del R.G.E.

promossa da

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - via Vallecchia Vecchia n. 11.....	5
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Castiglione n. 61.....	5
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Pietrasanta (LU) - via Saponiera 6-8, piano T.....	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pietrasanta (LU) - via del Portone snc.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	8
Precisazioni	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	15
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	17

Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità	21
Confini.....	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali	22
Precisazioni.....	22
Stato conservativo	23
Parti Comuni.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	26
Regolarità edilizia	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Lotto 4	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità	27
Confini.....	28
Consistenza.....	28
Cronistoria Dati Catastali.....	29
Dati Catastali	29
Precisazioni.....	29
Stato conservativo	29
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali	30
Formalità pregiudizievoli	30
Normativa urbanistica	31
Regolarità edilizia	31
Stima / Formazione lotti.....	32
Lotto 1	32

Lotto 2	34
Lotto 3	37
Lotto 4	40
Riserve e particolarità da segnalare	41
Riepilogo bando d'asta.....	43
Lotto 1	43
Lotto 2	43
Lotto 3	44
Lotto 4	44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 130/2022 del R.G.E.	45
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 185.000,00	45
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 111.468,00	45
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 670.000,00	46
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 10.548,94	46
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	48
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - via Vallecchia Vecchia n. 11	48
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Castiglione n. 61	49
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Pietrasanta (LU) - via Saponiera 6-8, piano T	50
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pietrasanta (LU) - via del Portone snc	51

INCARICO

All'udienza del 17/12/2022, 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 23/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - via Vallecchia Vecchia n. 11
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Castiglione n. 61
- **Bene N° 3** - Fabbricato artigianale ubicato a Pietrasanta (LU) via Saponiera 6-8, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pietrasanta (LU) - via del Portone snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA VALLECCHIA VECCHIA N. 11

Fabbricato per civile abitazione elevato a tre piani fuori terra oltre a piano sottotetto sito in comune di Pietrasanta via Vallecchia 11, si compone al piano terreno parzialmente contro terra di cantina, ripostiglio, disimpegno scale, wc, piccola resede e porticato di ingresso, al piano primo di soggiorno con angolo cottura e terrazza, al piano secondo da disimpegno scale, camera, stanza armadi e servizio igienico, al piano terzo-sottotetto da vano ad uso soffitta.

Il fabbricato è situato in una zona collinare, all'interno di un piccolo raggruppamento di abitazioni, in zona sostanzialmente priva di parcheggi.

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

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.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA CASTIGLIONE N. 61

Fabbricato per civile abitazione elevato a due piani fuori terra sito in comune di Pietrasanta via Castiglione n. 61 già via monte di Ripa, si compone al piano terreno di ingresso, camera, soggiorno cottura e corredato di resede antistante aperto con diritto di passo verso terzi come indicato nel atto di provenienza e terreno sul retro in parte ad uso resede ed in parte adibito terreno pertinenziale di natura collinare; sulla resede insiste un manufatto ad uso ripostiglio con servizio igienico; al piano primo di disimpegno, bagno, stanza armadi e soffitta.

Corredato inoltre di altro terreno adiacente il tutto di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/2.

Unitamente all'immobile e al terreno sopra descritto l'esecutato la procedura interessa anche i diritti di 1/10 su

una piccola striscia di terreno laterale adibita a passo.

Vi si accede dalla via Vallecchia attraverso l'area esterna sul fronte e in fatto anche attraverso un passo laterale che conduce al resede sul retro. Si precisa che il pignoramento colpisce soltanto una porzione del passo ovvero la part. 1348, mentre l'esecutato è comproprietario anche di diritti su ulteriori particelle che costituiscono l'intero passo.

Il fabbricato è situato in una zona collinare, ove sono presenti piccoli raggruppamenti di abitazioni e terreni a vocazione agricola, in una zona sostanzialmente priva di parcheggi.

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

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.

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA SAPONIERA 6-8, PIANO T

Fabbricato ad uso artigianale elevato a due piani fuori terra e corredato di piazzale esterno sito in comune di Pietrasanta via Saponiera 6-8 composto da locali ad uso esposizione, area di lavorazione uffici e servizi igienici locale di montaggio con servizi igienici al piano terreno e area espositiva al piano primo.

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

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.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA DEL PORTONE SNC

Terreno agricolo di forma pressoché rettangolare e natura pianeggiante posto a confine della rotatoria tra la via Unità Di Italia e la via del portone allo stato inutilizzato in parte privo di vegetazione in parte a canneto.

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

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - via Vallecchia Vecchia n. 11

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato ha contratto matrimonio in data 02/06/2002 scegliendo il regime della separazione legale dei beni come risulta dall'estratto allegato.

CONFINI

confina con beni distinti dalla part. 153, dalla part. 154 e part. 156 s.s.a. o più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	276,00 m	T-1-2
cantina	14,70 mq	17,00 mq	0,5	8,50 mq	2,40 m	T
Terrazza	4,50 mq	5,20 mq	0,25	1,30 mq	0,00 m	1
soffitta	11,69 mq	14,00 mq	0,5	7,00 mq	0,00 m	3
resede	4,00 mq	4,00 mq	0,1	0,40 mq	0,00 m	T
portico	4,00 mq	4,50 mq	0,35	1,57 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				100,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,77 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;
- c) 50% delle superfici pareti perimetrali.

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

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% dei patii e porticati;
- c) 10% dei giardini di ville e villini;
- g) 50% superficie cantine e soffitte con rifinitura a civile ed in questo caso del piano terreno.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Deriva dalla VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/06/2012 Pratica n. LU0090804 in atti dal 15/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11751.1/2012)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	155		1	A4	4	5	101 mq	258,23 €	T-1-2-3	

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.

PRECISAZIONI

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 nella valutazione 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.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di una abitazione unifamiliare di remota costruzione ma oggetto di completa ristrutturazione con ultimazione lavori nel 2011; nel complesso il fabbricato si presenta in buone condizioni ancorché siano presenti alcuni segni di condensa delle pareti perimetrali, in prossimità delle finestre e della copertura. Le scale di accesso al piano primo sono in marmo, quelle di accesso ai piani superiori in legno, la struttura portante è in muratura mista a pietrame, la copertura in legno, impianto elettrico sotto traccia e riscaldamento autonomo a pavimento.

PARTI COMUNI

Trattasi di fabbricato unifamiliare pertanto le parti comuni sono limitate alle pareti perimetrali.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità dell'esecutato che vi abitava con la famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

I diritti di piena proprietà sono pervenuti nell'esecutato in parte per successione della madre **** Omissis **** apertasi il 19.05.2005 giusta dichiarazione di successione n. 36 vol 18 reg. a Pietrasanta il 19.05.2005 e Trascritta a Pisa il 20.08.2005 al n. 11126 di part. Si precisa che in data 13.01.2009 reg. part. 346 è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità.

In parte per atto di divisione a rogiti del notaio Giovanni Simonelli del 22.12.2008 rep. 28343/12061 trascritto a Pisa il 13.01.2009 al reg part. 345.

In parte da poteri del padre **** Omissis **** per atto di compravendita a rogiti del notaio Giovanni Simonelli del 22.12.2008 rep. 28344/12062 trascritto a Pisa il 13.01.2009 al reg part. 347.

Nei suddetti danti causa il bene era pervenuto anteriormente al ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 15/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 18/10/2010
Reg. gen. 19371 - Reg. part. 4110
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 31/12/2013
Reg. gen. 19302 - Reg. part. 3020
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISA il 15/10/2021
Reg. gen. 21358 - Reg. part. 3437
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Note: l'ipoteca in oggetto colpisce anche altri soggetti ed altri beni. Iscrizione rettificata in dtaa 01/07/2022 reg. part. 2382.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 01/07/2022

Reg. gen. 14035 - Reg. part. 2382

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.114,99

Note: l'ipoteca in oggetto colpisce anche altri soggetti ed altri beni. L'ISCRIZIONE IPOTECARIA VIENE PRESENTATA A PARZIALE RETTIFICA DELLA NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA N. RG 21358 RP 3437 DEL 15.10.2021 IN QUANTO ERRONEAMENTE NELL'IMMOBILE IDENTIFICATO NELL'UNITA' NEGOZIALE 2 IMM OBILE N. 1 NONERA STATO INDICATO IL NUMERO SUBALTERNO 3.

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 13/06/2022

Reg. gen. 12460 - Reg. part. 8914

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

RU Approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 31/2014

il bene ricade in Aree storiche art. 32 e 33 delle NTA, edifici di interesse ambientale art 33.8b

Piano Operativo adottato con Delibera di Consiglio Comunale. n. 78 del 13/12/2021).

il bene ricade in zona B, parte del TU a prevalente carattere residenziale di impianto urbanistico recente soggetto ad intervento diretto art. 25.5 DT02b

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato in oggetto è stato edificato nella sua originaria consistenza in data anteriore al 01/09/1967; successivamente oggetto di ristrutturazione eseguita in forza di DIA n. 2313 del 22.06.2010 e successiva Scia in variante n. 2647 del 22.12.2010 cui è seguito il deposito di variante a stato finale protocollo generale n. 21875 del 05/07/2011. Infine in data 16/11/2011 al protocollo 36983 è stata depositata attestazione di agibilità a firma del direttore lavori.

Il bene risulta dotato di attestato di prestazioni energetica redatto in data 02/07/2021 dal quale risulta in classe energetica "D".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito del sopralluogo effettuato e rispetto alle tavole di cui allo stato finale depositato si è rilevata la presenza di una apertura a tetto soprastante il servizio igienico non espressamente indicata nelle tavole. Tale opera dovrà essere ripristinata o in alternativa oggetto di richiesta di sanatoria.

Stante la natura dell'opera e premesso che i costi professionali così come le sanzioni applicate dal comune possono subire oscillazioni in eccesso e difetto si ritiene di poter stimare in via preventiva e sommaria il costo della regolarizzazione in euro 5.000/00.

Quanto agli impianti si rileva come allegati alla agibilità siano stati depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti a servizio del bene, tuttavia si precisa che durante il sopralluogo non è stato possibile verificarne completamente il loro funzionamento né la effettiva conformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

si tratta di fabbricato unifamiliare e pertanto non vi sono oneri per la gestione delle parti comuni.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Castiglione n. 61

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/10)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato ha contratto matrimonio in data 09/07/1995 scegliendo il regime della separazione legale dei beni come risulta dall'estratto allegato.

Si precisa che i diritti oggetto di esecuzione sono pari ad 1/2 della piena proprietà relativamente ai beni distinti nel foglio 53 particella 5078, 1358 e 209 sub. 3 (abitazione) foglio 53 particella 1352 (terreno), e pari ai diritti di 1/10 sulla striscia di terreno utilizzata quale passo di accesso in catasto al foglio 53 particella 1348.

CONFINI

i beni in oggetto confinano nel complesso con beni distinti dalla part. 1356, dalla part. 1354, dalla part. 207 e con la via Castiglione s.s.a. o più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione piano terreno e primo	69,00 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	0,00 m	T-1
manufatto esterno	11,00 mq	16,00 mq	0,5	8,00 mq	0,00 m	T

resede	68,00 mq	68,00 mq	0,15	10,20 mq	0,00 m
terreno	370,00 mq	370,00 mq	0,02	7,40 mq	0,00 m
Totale superficie convenzionale:				116,60 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				116,60 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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 50% perimetrali.

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

- a) 15% dei giardini di appartamento nelle porzioni pianeggianti aderenti l'immobile e 2 % della rimanente in ragione della natura e ridotta utilizzabilità;
- b) 50% superficie manufatti esterni con rifinitura a civile.

Il pignoramento colpisce i diritti pari ad un mezzo del fabbricato e della particella 1352, ed i diritti di 1/10 sulla striscia di terreno ad uso passo distinta dalla part. 1348.

Il principio generale posto dall' art. 718 c.c. (espressamente richiamato dall' art. 1114), il quale attribuisce a ciascun comproprietario il diritto di conseguire in natura la parte dei beni a lui spettanti , viene derogato nel caso in cui la divisibilità degli immobili non risulti << comoda >> o il cui frazionamento possa recare pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell' igiene e, come previsto dall' art. 1112 - Cose non soggette a divisione - quando si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso a cui sono destinate. Nella fattispecie il bene non si presta alla formazione di quote di pari ad 1/2 ed 1/10 come sopra meglio descritto sia per limitazioni urbanistiche ed impossibilità di rispetto delle superfici minime e dei requisiti di agibilità del fabbricato, sia per gli alti costi che comporterebbe una operazione di frazionamento in rapporto ai risultati conseguibili e la inutilizzabilità del bene frazionato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ai fini della continuità storica catastale si precisa che il foglio 53 particelle 5078, 1358 e 209 sub. 3 deriva dalle particelle 1358 e 209 sub. 2.

La part. 1352 deriva dalla part. 1064 (ex part. 207); la particella 1348 deriva dalla part. 207.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	5078		1	A3	4	5,5	120 mq	369,27 €	T-1	1358 e 209 sub. 3

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
53	1352				vigneto	2	400 mq	0,32 €	0,2 €		
53	1348				Vigneto	2	30 mq	0,24 €	0,15 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

la planimetria catastale dell'abitazione nel foglio 53 particella 5078, 1358 e 209 sub. 3 non presenta variazioni rispetto allo stato dei luoghi tali da incidere sulla rendita catastale.

Si segnala come parte del resede retrostante l'abitazione ricada sulla part. 1349 non oggetto di pignoramento.

sulla particella 1352 è stato rilevata la presenza di una tettoia che dovrà essere demolita inoltre la qualità a vigneto non risulta aggiornata essendo di fatto il terreno incolto così come per la particella 1348 anc'essa vigneto ma di fatto utilizzata come passo, in entrambi i casi di dovrà procedere alla variazione di cultura con pratica Docte.

I costi stimati per gli aggiornamenti catastali sopra descritti sono stimati in euro 800/00.

PRECISAZIONI

I diritti oggetto della presente lotto sono pari ad 1/2 della proprietà per quanto riguarda i beni distinti nel foglio 53 particella 5078, 1358 e 209 sub. 3 (abitazione) e pari ad 1/10 per quanto riguarda la striscia di terreno utilizzata come passo e distinto in catasto al foglio 53 particella 1348.

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, e non sono state svolte verifiche circa la presenza di materiali, manufatti o discariche fuori terra e/o interrata, né effettuate riconfinazioni.

Si segnala come parte del resede retrostante il fabbricato ricada sulla particella 1349 non oggetto di pignoramento e come allo stesso modo parte del passo laterale acquistato dall'esecutato in quota non sia stato oggetto di pignoramento essendo costituito da più particelle ma il pignoramento si è limitato ai diritti sulla part. 1348.

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.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in normali condizioni di manutenzione, presenta infissi in legno, pavimenti parte in graniglia parte in monocottura, impianto elettrico sottotraccia, riscaldamento autonomo a punti radianti, servizio igienico completo, cala interna in legno, pavimenti esterni parte in cemento e parte in pietra; il resede lato strada risulta aperto, quello sul retro parzialmente recintato e con cancello di accesso da passo laterale.

PARTI COMUNI

Trattasi di fabbricato unifamiliare pertanto le parti comuni sono limitate alle pareti perimetrali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un fabbricato di remota costruzione con struttura portante in muratura mista pietrame, impianti sottotraccia, copertura con manto in cotto, facciate intonacate, infissi in legno pavimenti parte in graniglia e parte in monocottura.

I terreni pertinenziali presentano forma irregolare, di natura in parte piana (la zona utilizzata come resede) e in parte inclinata di natura collinare attualmente in stato di inutilizzo priva di colture.

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/02/2022
- Scadenza contratto: 31/01/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta locato con contratto registrato all'agenzia delle Entrate di Viareggio con inizio l'01/02/2022 e scadenza 31/01/2026 con un corrispettivo annuo di 7.200 euro. Si precisa che il contratto di locazione è relativo ai diritti di piena proprietà del bene fabbricato distinto dalla part. 209 sub. 3.

Considerato il contratto di locazione in essere, valutata la mancata immediata disponibilità del bene si ritiene di poter stimare una svalutazione del 2% nella determinazione del valore di vendita giudiziaria.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 7.200,00

L'immobile risulta utilizzato da

PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene il oggetto ovvero il fabbricato ed il terreno distinti nel foglio 53 particella 5078, 1358 e 209 sub. 3 (abitazione) e foglio 53 particella 1352 (terreno) sono stati acquistati per i diritti pari ad 1/2 della proprietà da parte dell'esecutato unitamente ai diritti pari ad 1/10 su una striscia di terreno utilizzata come passo e distinto in catasto al foglio 53 particella 1348 in forza di atto di compravendita a rogiti del Notaio Simonelli Giovanni del 31/05/2010 rep. 29.603/12.957 trascritto a Pisa il 15.06.2010 al reg. part. 7047 da poteri di **** Omissis ****. Nel suddetto dante causa il bene era pervenuto per successione della madre **** Omissis **** apertasi il 18/01/2005 giusta denuncia di successione n. 75 vol. 20 reg. a Viareggio 17.01.2006 e trascritta a Pisa il 08/11/2010 al reg. part. 12751 e successiva den. 173 vol 9990trascritta a Pisa il 20.05.2010 al n. 5944 di part. Accettazione dell'eredità trascritta il 15.06.2010 al n. 7048 di part. Nella **** Omissis **** il bene era pervenuto anteriormente al ventennio.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 18/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pisa il 15/06/2010

Reg. gen. 11405 - Reg. part. 2397

Importo: € 405.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità in oggetto colpisce i diritti spettanti a  e precisamente per i diritti di 1/2 al bene nel foglio 53 particella 5078, 1358 e 209 sub. 3 (catasto fabbricati) e foglio 53 particella 1352 (catasto terreni) e diritti pari ad 1/10 sul bene utilizzato come passo e distinto in catasto al foglio 53 particella 1348 (catasto terreni)

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 15/10/2021

Reg. gen. 21358 - Reg. part. 3437

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: l'ipoteca in oggetto colpisce anche altri soggetti ed altri beni. Iscrizione rettificata in dtaa 01/07/2022 reg. part. 2382.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 01/07/2022

Reg. gen. 14035 - Reg. part. 2382

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.114,99

Note: l'ipoteca in oggetto colpisce anche altri soggetti ed altri beni. L'ISCRIZIONE IPOTECARIA VIENE PRESENTATA A PARZIALE RETTIFICA DELLA NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA N. RG 21358 RP 3437 DEL 15.10.2021 IN QUANTO ERRONEAMENTE NELL'IMMOBILE IDENTIFICATO NELL'UNITÀ NEGOZIALE 2 IMM OBILE N. 1 NON ERA STATO INDICATO IL NUMERO SUBALTERNO 3. La formalità colpisce i diritti spettanti a  e precisamente per i diritti di 1/2 al bene nel foglio 53 particella 5078, 1358 e 209 sub. 3 (catasto fabbricati) e foglio 53 particella 1352 (catasto terreni) e diritti pari ad 1/10 sul bene utilizzato come passo e distinto in catasto al foglio 53 particella 1348 (catasto terreni)

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 13/06/2022

Reg. gen. 12460 - Reg. part. 8914

conformi alla normativa vigente in materia di sicurezza, verranno adeguati a completa cura e spesa dell'aggiudicatario che provvederà ad ottenere anche le relative certificazioni; durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la loro completa corretta funzionalità.
L'incidenza di tali opere è già stata considerata e valutata nella determinazione del valore di vendita del fabbricato.

Non è stata rintracciata copia dell'APE.

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.

Il fabbricato e il manufatto esterno non presentano modifiche rispetto allo stato legittimato. Sulla particella 1352 è stato rilevato una tettoia in legno priva di autorizzazioni che dovrà essere eliminata. Si stimano in via preventiva e sommaria in euro 2000/00 i costi di eliminazione della tettoia per il ripristino della conformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di fabbricato unifamiliare e pertanto non è stato possibile acquisire informazioni sui costi di gestione. Si segnala come la resede sul fronte strada non sia delimitata e in fatto adiacente alle resedi dei fabbricati confinanti.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato artigianale ubicato a Pietrasanta (LU) - via Saponiera 6-8, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

La società **** Omissis **** è iscritta alla camera di commercio della Toscana Nord Ovest al numero REA LU 114393.

CONFINI

confina con beni distinti dalla part. 1365, dalla part. 1342 e via Saponiera già part. 1013 s.s.a. o più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
capannone	515,00 mq	585,00 mq	1	585,00 mq	0,00 m	
porticato	20,00 mq	20,00 mq	0,35	7,00 mq	0,00 m	
piazzale	800,00 mq	800,00 mq	0,05	80,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				672,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				672,00 mq		

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) 5% dell'area scoperta stante la sua natura accessoria;
- b) 35% della superficie dei porticati

CRONISTORIA DATI CATASTALI

si precisa che la particella 1281 del foglio 31 che identifica attualmente il bene in oggetto deriva dalle precedenti particelle 985, 1012 e 1028 con Tipo Mappale del 21/06/2006 Pratica n. LU0088040 in atti dal 21/06/2006 (n. 88040.1/2006).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	1281		1	D8				4616 €		

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, ad eccezione della mancata indicazione della struttura in metallo tipo scaffalatura presente nel area di lavorazione retrostante caratterizzata anche da una zona soppalcata accessibile con scala che dovrà tuttavia essere eliminata.

PRECISAZIONI

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.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in generali buone condizioni di manutenzione in ragione della recente costruzione, evidenziando tuttavia una naturale differenza di conservazione tra la porzione adibita ad esposizione e quella retrostante adibita a laboratorio-magazzino che chiaramente per la sua destinazione e utilizzo presenta un livello di finitura inferiore e uno stato manutentivo peggiore a causa dell'utilizzo.

PARTI COMUNI

Trattasi di fabbricato unifamiliare pertanto non vi sono parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di capannone prefabbricato in cemento armato e pannelli di tamponatura, impianto elettrico e impianto di climatizzazione a pompe di calore con pannelli fotovoltaici sulla copertura, infissi esterni in alluminio, scala interna di accesso al piano primo in ferro e rivestita in marmo; servizi igienici completi dotati di spogliatoio e docce.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è nella disponibilità degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Il fabbricato in oggetto è pervenuto nell'esecutata in forza di atto di compravendita a rogiti del notaio Giovanni Simonelli di Viareggio del 07/04/2004 rep. 23.355/8.611 trascritto a Pisa il 04/05/2004 al n. 5578 di part. con il quale l'allora **** Omissis **** acquistava il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in oggetto facente parte del lotto n. 40 del comparto edificatorio ad uso industriale e artigianale distinto al catasto terreni del comune di Pietrasanta al foglio 31 dalle particelle 985, 1012 e 1028.

Succecessivamente la **** Omissis **** mediante atto di trasformazione di Società a rogiti del notaio Giovanni Simonelli del 02/08/2004 rep. 23.678 trascritto a Pisa il 13.08.2004 al n. 10849 di part. si trasformava nella attuale **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 02/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Pisa il 18/05/2007
Reg. gen. 11535 - Reg. part. 2822
Importo: € 13.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 650.000,00
Rogante: not. Simonelli
Data: 09/05/2007
N° repertorio: 26709
N° raccolta: 10867
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Pisa il 31/12/2013
Reg. gen. 19339 - Reg. part. 3024
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: not. Simonelli
Data: 30/12/2013
N° repertorio: 31769
N° raccolta: 14444
- **ipoteca conc. amministrativa /riscossione** derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo
Iscritto a Pisa il 01/02/2018
Reg. gen. 1952 - Reg. part. 320

Importo: € 121.928,50

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 60.964,25

Note: iscritta contro **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 15/10/2021

Reg. gen. 21358 - Reg. part. 3437

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: l'ipoteca in oggetto colpisce anche altri soggetti ed altri beni. Iscrizione rettificata in data 01/07/2022 reg. part. 2382.

- **ipoteca conc amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo

Iscritto a Pisa il 19/01/2022

Reg. gen. 931 - Reg. part. 129

Importo: € 222.269,56

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 111.134,78

Note: iscritta contro **** Omissis ****

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 01/07/2022

Reg. gen. 14035 - Reg. part. 2382

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.114,99

Note: l'ipoteca in oggetto colpisce anche altri soggetti ed altri beni. L'ISCRIZIONE IPOTECARIA VIENE PRESENTATA A PARZIALE RETTIFICA DELLA NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA N. RG 21358 RP 3437 DEL 15.10.2021 IN QUANTO ERRONEAMENTE NELL'IMMOBILE IDENTIFICATO NELL'UNITA' NEGOZIALE 2 IMM OBILE N. 1 NON ERA STATO INDICATO IL NUMERO SUBALTERNO 3.

Trascrizioni

- **convenzione edilizia**

Trascritto a Pisa il 21/01/2003

Reg. gen. 4689 - Reg. part. 3257

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: convenzione successivamente integrata da nuova concessione integrativa a rogiti del notaio Simonelli del 26.06.2009 rep. 28.818/12.393 trascritta a Pisa il 20/07/2009 reg part. 8686 gen 14780

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 13/06/2022

Reg. gen. 12460 - Reg. part. 8914

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: la formalità colpisce anche altri beni

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

NORMATIVA URBANISTICA

RU Approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 31/2014

il bene ricade in zona classificata come insediamenti produttivi art. 36 NTA.

Piano Operativo adottato con Delibera di Consiglio Comunale. n. 78 del 13/12/2021).

il bene ricade in zona classificata DP1 parti del TU a prevalente carattere produttivo soggette ad intervento diretto art 25.9 DT02b.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in esecuzione della CE n. 24/SU del 02/12/2003 rilasciata dal comune di Pietrasanta per la realizzazione di fabbricato ad uso artigianale - Lotto 40 secondo il piano di lottizzazione approvato con delibera del consiglio comunale n. 59 del 29.07.2002 e della convenzione urbanistica stipulata il 23.01.2003 rep. 17911 reg. a Pietrasanta il 04.02.2003 al n. 134.

Successivamente è stata presentata comunicazione di ultimazione lavori in data 27.05.2006 prot. 19175 con contestuale deposito di variante a stato finale e attestazione di agibilità in data 04.10.2006 prot. 34531.

Per l'installazione di pannelli fotovoltaici e realizzazione di scala esterna di accesso alla copertura è stata presentata Dia prot. n. 14598 del 21.04.2009.

Non è stata rintracciata copia del certificato APE e pertanto non è possibile riferire in merito ai consumi. Impiantistica: idro-termosanitario, elettrico, fognario, climatizzazione. Non sono state rintracciate copie delle dichiarazioni di conformità degli impianti che qualora risultassero non conformi alla normativa vigente in materia di sicurezza, verranno adeguati a completa cura e spesa dell'aggiudicatario che provvederà ad ottenere anche le relative certificazioni; durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la loro completa corretta funzionalità.

L'incidenza di tali opere è già stata considerata e valutata nella determinazione del valore di vendita del fabbricato.

- 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.

Al momento del sopralluogo è stata rilevata la presenza nel vano retrostante di una scaffalatura metallica che tuttavia presentava anche una zona rialzata pedonale ed accessibile con scala sempre metallica che di fatto costituisce una sorta di soppalco accessibile che dovrà essere eliminato per ripristinare la conformità edilizia e catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si tratta di fabbricato singolo e non essendo presente un amministratore non è stato possibile assumere informazioni in merito ai costi di gestione.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pietrasanta (LU) - via del Portone snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il sig. **** Omissis **** ha contratto matrimonio in data 02/06/2002 scegliendo il regime della separazione legale dei beni, il sig. **** Omissis **** ha contratto matrimonio in data 09/07/1995 scegliendo il regime della separazione legale dei beni come risulta dagli estratti allegati.

CONFINI

confina con le part. 479, 484, 1248 s.s.a. o più recenti confini

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	633,00 mq	633,00 mq	1	633,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				633,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				633,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

per il computo della superficie stante la natura del bene si è fatto riferimento alla sup. catastale; si precisa che non è stata effettuata alcuna misurazione strumentale.

Il pignoramento colpisce i diritti pari a 2/3 dell'intero;

Il principio generale posto dall' art. 718 c.c. (espressamente richiamato dall' art. 1114), il quale attribuisce a ciascun comproprietario il diritto di conseguire in natura la parte dei beni a lui spettanti , viene derogato nel caso in cui la divisibilità degli immobili non risulti << comoda >> o il cui frazionamento possa recare pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell' igiene e, come previsto dall' art. 1112 - Cose non soggette a divisione - quando si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso a cui sono destinate. Nella fattispecie trattandosi di terreno sarebbe teoricamente possibile procedere al suo frazionamento per la formazione di particelle della superficie corrispondente alle rispettive quote di proprietà; tuttavia considerato che si tratta di terreno a destinazione agricola, posto a confine di una rotatoria tra la via Unità di Italia e la via del Portone, che stante la posizione a ridosso delle due arterie che ne condizionano anche l'accesso con eventuali mezzi meccanici, che l'eventuale frazionamento in tre quote comporterebbe la necessità di individuare una area di passaggio per l'accesso ai tre lotti, si ritiene che il frazionamento in tre quote risulti antieconomico rispetto al possibile risultato anche in ragione del valore del bene e considerato che si formerebbero lotti di circa 210 mq ciascuno in fatto poco utilizzabili.

Ai fini della continuità storica si precisa che la part. 1245 deriva dalla precedente 152 e la part. 1242 dalla precedente 83 a seguito di FRAZIONAMENTO del 30/12/2005

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
31	1242				Seminativo	4	509 mq		1,18 €	
31	1245				Canneto		124 mq	0,54 €	0,19 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

STATO CONSERVATIVO

Il terreno risulta inutilizzato in parte privo di vegetazione ed in parte a canneto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

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 invariata.

Il bene in oggetto è pervenuto in **** Omissis **** per i diritti di 1/3 ciascuno in forza di atto di compravendita rogiti del notaio Simonelli Giovanni del 24.11.2008 rep. 28267/12009 trascritto a Pisa il 15 dicembre 2008 al reg. part. 16702 da poteri della società **** Omissis ****; nella suddetta dante causa il bene era pervenuto nella originaria consistenza in forza di atto not. Villari Marzio del 30.11.2004 al n. 41638 di part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 15/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISA il 15/10/2021
Reg. gen. 21358 - Reg. part. 3437
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: la formalità grava i diritti di 1/3 della proprietà di **** Omissis **** e i diritti di 1/3 della proprietà di **** Omissis **** oltre ad altri soggetti ed altri beni. Iscrizione rettificata in data 01/07/2022 reg. part. 2382.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 01/07/2022
Reg. gen. 14035 - Reg. part. 2382
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.114,99
Note: la formalità grava i diritti di 1/3 della proprietà di **** Omissis **** e i diritti di 1/3 della proprietà di **** Omissis **** oltre ad altri soggetti ed altri beni. L'ISCRIZIONE IPOTECARIA VIENE PRESENTATA A PARZIALE RETTIFICA DELLA NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA N. RG 21358 RP 3437 DEL 15.10.2021 IN QUAN TO ERRONEAMENTE NELL'IMMOBILE IDENTIFICATO NELL'UNITA' NEGOZIALE 2 IMM OBILE N. 1 NONERA STATO INDICATO IL NUMERO SUBALTERNO 3.

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 13/06/2022

Reg. gen. 12460 - Reg. part. 8914

Quota: 2/3

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: la formalità grava i diritti di 1/3 della proprietà di **** Omissis **** e i diritti di 1/3 della proprietà di **** Omissis **** oltre ad altri beni

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

NORMATIVA URBANISTICA

RU Approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 31/2014

il bene ricade parte in IL PAESAGGIO DELL'AMBIENTE FLUVIALE ED UMIDO - Le aree agricole di valenza ambientale e di rispetto fluviale (art. 16 comma 4); parte IL PAESAGGIO DELL'AMBIENTE FLUVIALE E UMIDO - I canali, i corsi d'acqua ed il verde fluviale di pertinenza (art. 16 comma 8).

Piano Operativo adottato con Delibera di Consiglio Comunale. n. 78 del 13/12/2021).

il bene ricade TERRITORIO RURALE - Zone E4 - parti del territorio rurale caratterizzate dal morfotipo delle aree agricole intercluse periurbane (DT_02b art. 23 e DT_02a art 6.4).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

trattasi di terreno libero ricadente in zona agricola, privo di qualsiasi impianto e/o fornitura.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La procedura ha per oggetto quattro distinti ed autonomi beni siti in comune di Pietrasanta costituiti da una abitazione in Via Vallecchia località Solaio, una seconda abitazione in via castigliore, frazione Ripa, in capannone artigianale in località Portone ed i diritti di 2/3 su un terreno di natura agricola lungo la via Unità di Italia. I quattro beni si differenziano per tipologia, destinazione e posizione nel territorio del comune di Pietrasanta ed ognuno di loro gode di piena autonomia e pertanto si è ritenuto di predisporre quattro lotti (accorpendo soltanto le due particelle che costituiscono tuttavia un unico terreno) al fine di ottimizzare le vendite e quindi i valori.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - via Vallecchia Vecchia n. 11

Fabbricato per civile abitazione elevato a tre piani fuori terra oltre a piano sottotetto sito in comune di Pietrasanta via Vallecchia 11, si compone al piano terreno parzialmente contro terra di cantina, ripostiglio, disimpegno scale, wc, piccola resede e porticato di ingresso, al piano primo di soggiorno con angolo cottura e terrazza, al piano secondo da disimpegno scale, camera, stanza armadi e servizio igienico, al piano terzo-sottotetto da vano ad uso soffitta. Il fabbricato è situato in una zona collinare, all'interno di un piccolo raggruppamento di abitazioni, in zona sostanzialmente priva di parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 155, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 190.000,00

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 Pisa e dall'analisi degli osservatori sono state rintracciate i seguenti parametri di mercato:

Valori OMI - secondo semestre 2023 - Zona E1 VALLECCHIA - SOLAIO - CAPRIGLIA - CAPEZZANO MONTE - VAL

abitazioni di tipo economico - valore minino 1400 valore massimo 2100

Valori Borsino Immobiliare - rilevazione 2024 zona periferica Vallecchia Solaio Capriglia Capezzano Monte Valdicastello

abitazioni di fascia media - valore minino 1619 valore massimo 2174

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 fra le varie frazioni quella di Vallecchia risulta essere la meno appetibile rispetto alle più apprezzate Capriglia e Capezzano Monte che spesso si distinguono anche per la vista mare, mentre per quanto riguarda lo stato manutentivo il bene risulta recentemente ristrutturato e quindi in condizioni migliori.

Atto notaio Tommaso De Luca del 28.07.23 rep. 32.304

avente ad oggetto una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione composta da disimpegno e locale ad uso deposito al piano cantina; da ingresso, tinello, soggiorno, sala da pranzo, disimpegno, cucina, bagno, due ripostigli, studio, portico e corte di pertinenza esclusiva al piano terra e da bagno e due camere al piano primo in Comune di Pietrasanta (LU), Via Vallecchia Vecchia n. 31, della sup. catastale di 199 mq, dalla lettura dell'atto risultano permessi risalenti alla fine degli anni '90 e primi 2000 e pertanto si ipotizzano condizioni di manutenzione buone ancorché con interventi più datati rispetto al bene in oggetto. Compravenduto per euro 217.5000 derivandone un valore unitario di circa euro 1.100.

osservazioni: Si tratta di una abitazione posta a pochi metri dal bene in oggetto, di simili caratteristiche e soprattutto localizzazione e accessibilità, presenta tuttavia una superficie doppia e particolarmente ampia e quindi conseguentemente un valore unitario leggermente inferiore, stante la recente ristrutturazione e caratteristiche anche in termini impiantistici il bene in oggetto sconta sicuramente uno stato manutentivo superiore.

Atto notaio Villari Marzio del 12/06/19 rep. 61834

avente ad oggetto una porzione di fabbricato al piano terra, piccola resede esclusiva oltre a scala esterna per accedere al piano primo, al piano primo, ingresso, disimpegno, bagno, soggiorno - pranzo e cucina oltre terrazza e scala per l'accesso al piano secondo, al piano secondo, disimpegno, bagno e due camere oltre a terrazza in Comune di Pietrasanta (LU), Via Vallecchia Vecchia n. 19, della sup. catastale di 107 mq, dalla lettura dell'atto non risultano permessi recenti, tuttavia dalle valutazioni effettuate anche in ragione del prezzo si ritiene che il bene fosse in buone condizioni di manutenzione. Compravenduto per euro 180.000 derivandone un valore unitario di circa euro 1.680.

osservazioni: Si tratta di una abitazione posta di fronte al bene in oggetto, di simili caratteristiche e dimensioni e soprattutto localizzazione e accessibilità, stante la recente ristrutturazione e caratteristiche anche in termini impiantistici il bene in oggetto sconta sicuramente uno stato manutentivo superiore.

Il fabbricato in oggetto è posto in una zona periferica della città, nella prima collina, all'interno di un piccolo agglomerato di abitazioni, all'interno di una zona collinare caratterizzata da terreni di natura agricola. Il bene si presenta come detto in buone condizioni di manutenzione stante la recente ristrutturazione con un livello di dotazioni impiantistiche sicuramente superiore alla media.

Tutto ciò premesso e tenuto conto della finalità della presente stima, dello stato di manutenzione, dei valori medi degli osservatori, degli annunci e compravendite immobiliari della zona, nonché effettuate le opportune valutazioni comparative, si ritiene di poter attribuire all'immobile in oggetto, il più probabile valore al metro quadro di euro 1.900/00 e pertanto ne deriva un valore di stima arrotondato

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pietrasanta (LU) - via Vallecchia Vecchia n. 11	100,77 mq	1.900,00 €/mq	€ 191.463,00	100,00%	€ 190.000,00
Valore di stima:					€ 190.000,00

Valore di stima: € 190.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
REGOLARIZZAZIONI EDILIZIE	5000,00	€

Valore finale di stima: € 185.000,00

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% detratte le spese per le regolarizzazioni edilizie e catastali come sopra determinate.

Prezzo Base D'Asta (185.000 - 5.000) -20% = 148.000/00 (CENTOQUARANTOTTOMILA/00)

LOTTO 2

• **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Castiglione n. 61

Fabbricato per civile abitazione elevato a due piani fuori terra sito in comune di Pietrasanta via Castiglione n. 61 già via monte di Ripa, si compone al piano terreno di ingresso, camera, soggiorno cottura e corredato di resede antistante aperto con diritto di passo verso terzi come indicato nel atto di provenienza e terreno sul retro in parte ad uso resede ed in parte adibito terreno pertinenziale di natura collinare; sulla resede insiste un manufatto ad uso ripostiglio con servizio igienico; al piano primo di disimpegno, bagno, stanza armadi e soffitta. Corredato inoltre di altro terreno adiacente il tutto di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/2. Unitamente all'immobile e al terreno sopra descritto l'esecutato la procedura interessa anche i diritti di 1/10 su una piccola striscia di terreno laterale adibita a passo. Vi si accede dalla via Vallecchia attraverso l'area esterna sul fronte e in fatto anche attraverso un passo laterale che conduce al resede sul retro. Si precisa che il pignoramento colpisce soltanto una porzione del passo ovvero la part. 1348, mentre l'esecutato è comproprietario anche di diritti su ulteriori particelle che costituiscono l'intero passo. Il fabbricato è situato in una zona collinare, ove sono presenti piccoli raggruppamenti di abitazioni e terreni a vocazione agricola, in una zona sostanzialmente priva di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 5078, Zc. 1, Categoria A3, Graffato 1358 e 209 sub. 3 al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 1352, Qualità vigneto - Fg. 53, Part. 1348, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 116.600,00

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 2023 - Zona E2

abitazione di tipo economico - valore minimo 1400 valore massimo 1800

Valori Borsino Immobiliare - rilevazione 2024 zona periferica Strettoia

abitazioni in stabili fascia media - valore minimo 1635 valore massimo 2189

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 fra le varie frazioni quella di Strettoia è caratterizzata da abitazioni nella zona pianeggiante ed altre in zona collinare, alcune delle quali si distinguono anche per la vista mare arrivando a valori decisamente superiori alla media della zona.

Atto notaio Sara Rivieri del 27/10/2022 rep. 7861

avente ad oggetto fabbricato ad uso civile abitazione su due piani corredato di resese esclusivo circostante sul quale insistono due manufatti accessori, in comune di Pietrasanta via Monte di Ripa 12 in catasto al foglio 53 part. 215 della sup. catastale di 137 mq, dalla lettura dell'atto il bene risulta di remota costruzione e non evidenzia recenti interventi manutentivi e pertanto si ipotizzano condizioni simili al bene in oggetto. Compravenduto per euro 300.000 derivandone un valore unitario di euro 2.190.

osservazioni: Si tratta di una abitazione singola posta a circa 100 metri dal bene in oggetto in condizioni ipotizzate simili, presenta una superficie maggiore e quindi scontando potenzialmente un valore unitario inferiore, tuttavia la presenza di resede circostante e quindi l'indipendenza oltre che la possibilità di accedere al proprio terreno direttamente qualificano il bene rispetto quello oggetto di valutazione.

Atto notaio Marzio Villari del 02/02/2022 rep. 64.894

avente ad oggetto fabbricato ad uso civile abitazione su due piani corredato di resese esclusivo circostante sul quale insiste un manufatto ad uso garage, in comune di Seravezza via Embricione 41 in catasto al foglio 31 part. 945 sub. 6 e 5 della sup. catastale di 224 mq + 11 mq di garage, dalla lettura dell'atto il bene risulta di remota costruzione ma oggetto di recenti parziali interventi di ampliamento e pertanto si ipotizzano condizioni buone. Compravenduto per euro 345.000 derivandone un valore unitario di euro 1470.

osservazioni: Si tratta di una abitazione singola posta a circa 500 metri dal bene in oggetto anche se ricadente nel comuen limitrofo Seravezza, in zona collinare accessibile da una strada di ridotte dimensioni elemento che incide negativamente sull'appetibilità, solo in parte compensato dalla possibilità di accedere al proprio terreno, presenta una superficie quasi doppia rispetto al bene in oggetto scontando quindi anche un valore unitario minore.

osservazioni: Si tratta di una abitazione singola posta a circa 500 metri dal bene in oggetto anche se ricadente nel comuen limitrofo Seravezza, in zona collinare accessibile da una strada di ridotte dimensioni elemento che incide negativamente sull'appetibilità, solo in parte compensato dalla possibilità di accedere al proprio terreno, presenta una superficie quasi doppia rispetto al bene in oggetto scontando quindi anche un valore unitario minore.

Ciò premesso e tenuto conto della finalità della presente stima, dello stato di manutenzione, dei 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 2.000/00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Pietrasanta (LU) - Via Castiglione n. 61	116,60 mq	2.000,00 €/mq	€ 233.200,00	50,00%	€ 116.600,00
				Valore di stima:	€ 116.600,00

Valore di stima: € 116.600,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
regolarizzazione catastale	800,00	€
regolarizzazione edilizia	2000,00	€
stato occupazione mancata immediata disponibilità	2,00	%

Valore finale di stima: € 111.468,00

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 arrotondato = $111.468 - 20\% = 90.000/00$ (NOVANTAMILA/00)

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbriato artigianale ubicato a Pietrasanta (LU) - via Saponiera 6-8, piano T Fabbriato ad uso artigianale elevato a due piani fuori terra e corredato di piazzale esterno sito in comune di Pietrasanta via Saponiera 6-8 composto da locali ad uso esposizione, area di lavorazione uffici e servizi igienici locale di montaggio con servizi igienici al piano terreno e area espositiva al piano primo.

Identificato al catasto Fabbriati - Fg. 31, Part. 1281, Zc. 1, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 672.000,00

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 Pietrasanta 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 2023 - Zona periferica D1

Capannone industriale - valore minimo 470 valore massimo 940

Valori Borsino Immobiliare - rilevazione 2024 zona periferica

Capannoni produttivi - valore minimo 455 valore massimo 936

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, il fabbricato in oggetto è posto in una zona periferica di recente lottizzazione ben servita dalla nuova viabilità realizzata, vicino alle principali arterie.

Dalle ispezioni effettuate presso la conservatoria di Pisa per la zona in oggetto e altre aree limitrofe non sono state rintracciate recenti compravendite.

Annuncio immobiliare

avente ad oggetto fabbricato ad uso civile abitazione su due piani corredato di resede esclusivo circostante sul quale insistono due manufatti accessori, in comune di Pietrasanta via Monte di Ripa 12 in catasto al foglio 53 part. 215 della sup. catastale di 137 mq, dalla lettura dell'atto il bene risulta di remota costruzione e non evidenzia recenti interventi manutentivi e pertanto si ipotizzano condizioni simili al bene in oggetto. Compravenduto per euro 300.000 derivandone un valore unitario di euro 2.190.

osservazioni: Si tratta di una abitazione singola posta a circa 100 metri dal bene in oggetto in condizioni ipotizzate simili, presenta una superficie maggiore e quindi scontando potenzialmente un valore unitario inferiore, tuttavia la presenza di resede circostante e quindi l'indipendenza oltre che la possibilità di accedere al proprio terreno direttamente qualificano il bene rispetto quello oggetto di valutazione.

Annuncio immobiliare agenzia Artemare 2023

avente ad oggetto capannone ad uso artigianale di 330 mq con 500 di piazzale situato tra la via Apua e la via Pisanica a poche centinaia di metri dal centro storico prezzo richiesto 480.000, sconto trattativa ipotizzato 10%, sup. commerciale 365 mq. Valore unitario 1.180 €/MQ

osservazioni: Si tratta di capannone di nuova realizzazione e quindi in condizioni migliori, posto nella prima periferia di Pietrasanta in una zona quindi più centrale e che può per posizione riscontrare una maggiore visibilità e quindi appetibilità anche se la zona risulta sicuramente meno attrezzata in termini di viabilità e accessibilità.

Annuncio immobiliare da privato marzo 2024

avente ad oggetto capannone di 316 mq con h 5,70 con piano ammezzato e con 1200 mq di piazzale situato in via I° Maggio a poche centinaia di metri dal centro storico prezzo richiesto 450.000, sconto trattativa ipotizzato 10%, sup. commerciale 376 mq. Valore unitario 1.080 €/MQ

osservazioni: Si tratta di capannone di caratteristiche dimensionali simili al bene in oggetto posto nella

prima periferia di Pietrasanta in una zona quindi più centrale e che può per posizione riscontrare una maggiore visibilità e quindi appetibilità anche se la zona risulta sicuramente meno attrezzata in termini di viabilità e accessibilità.

Dalle ricerche e analisi dei comparabili che è stato possibile individuare risultano prezzi medi per i fabbricati artigianali tra 500 e 1000 €/mq, il bene in oggetto si caratterizza per la recente costruzione e quindi buone caratteristiche costruttive, un buon stato manutentivo in ragione anche dell'utilizzo, ed è posto in una zona periferica servita da una buona viabilità di recente lottizzazione, vicino alle principali arterie, via Aurelia e via Unità di Italia e a poche centinaia di metri dall'ingresso dell'autostrada, fattori che unitamente alla presenza del piazzale ne garantiscono una buona appetibilità. Ciò premesso e tenuto conto della finalità della presente stima, dello stato di manutenzione, dei valori medi degli osservatori, degli annunci e compravendite immobiliari della zona, della dotazione impiantistica, nonché effettuate le opportune valutazioni, si ritiene di poter attribuire all'immobile in oggetto, il più probabile valore al metro quadro di euro 1.000/00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale Pietrasanta (LU) - via Saponiera 6-8, piano T	672,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 672.000,00	100,00%	€ 672.000,00
Valore di stima:					€ 672.000,00

Valore di stima: € 672.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
regolarizzazione edilizia	2000,00	€

Valore finale di stima: € 670.000,00

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 arrotondato = 670.000 - 20% = 536.000/00 (CINQUECENTOTRENTASEIMILA/00)

LOTTO 4

- Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pietrasanta (LU) - via del Portone snc**
 Terreno agricolo di forma pressoché rettangolare e natura pianeggiante posto a confine della rotatoria tra la via Unità Di Italia e la via del portone allo stato inutilizzato in parte privo di vegetazione in parte a canneto.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1242, Qualità Seminativo - Fg. 31, Part. 1245, Qualità Canneto Valore di stima del bene: € 10.548,94
 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.
 Il terreno in oggetto è parte ad uso seminativo, attualmente inutilizzato e parte ad uso canneto; si tratta di un'appezzamento di poche centinaia di metri ricadente in zona agricola, delimitato da due lati dalle vie Unità d'Italia e Del Portone oltre che dalla rotatoria presente sul incorcio delle due arterie e da un lato da un fosso; la sua posizione nonché le ridotte dimensioni né rendono particolarmente poco agevole il suo utilizzo ai fini produttivi e la collocazione l'ungo una arteria così importante ne condiziona anche l'utilizzo a livello amatoriale.

Vam provincia di Lucca anno 2010
 natura: canneto €/ha 3100 = 0,30 €/mq
 natura seminativo €/ha 28000= 2,80 €/mq

commento: i Valori Agricoli Medi non risultano aggiornati dal 2010 inoltre sono riferiti a prezzi medi calcolati su appezzamenti di grandi dimensioni difatti il parametro di riferimento è l'ettaro; nel caso in specie, ed in particolare in versalia si trattano piccoli appezzamenti dell'ordine di poche migliaia di metri e di conseguenza i prezzi unitari di mercato risultano decisamente superiori.

annuncio immobiliare da privato
 terreno in via Spirito Santo di natura pianeggiante di mq 7.400 prezzo richiesto 160.000 euro, sconto ipotizzato 10% ne deriva un valore di 19,50 €/mq
 commento si tratta di un appezzamento di terreno posto a circa 1,3 km dal bene in oggetto, si tratta di un appezzamento di maggiore dimensione che consente maggiore possibilità di utilizzo e allo stesso tempo ne contiene il valore unitario rispetto all'appezzamento in oggetto che presnetta circa 1/10 della superficie.

Ciò premesso e tenuto conto della finalità della presente stima, dei valori medi degli osservatori, degli annunci immobiliari della zona, nonché effettuate le opportune valutazioni, considerata la differente natura del terreno parte seminativo parte canneto si ritiene di poter attribuire al terreno in oggetto il più probabile valore al metro quadro di euro 25/00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

Bene N° 4 - Terreno Pietrasanta (LU) - via del Portone snc	633,00 mq	25,00 €/mq	€ 15.825,00	66,66%	€ 10.548,94
Valore di stima:					€ 10.548,94

Valore di stima: € 10.548,94

Valore finale di stima: € 10.548,94

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 10.550 - 20% = 8.400/00 (OTTOMILAQUATTROCENTO/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 18/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bonuccelli Alessandro**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza - atti di provenienza
- ✓ Visure e schede catastali - visure, planimetrie ed estratti catastali
- ✓ Foto - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - contratto di locazione
- ✓ Altri allegati - estratti permessi edilizi
- ✓ Altri allegati - CDU

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - via Vallecchia Vecchia n. 11
 Fabbricato per civile abitazione elevato a tre piani fuori terra oltre a piano sottotetto sito in comune di Pietrasanta via Vallecchia 11, si compone al piano terreno parzialmente contro terra di cantina, ripostiglio, disimpegno scale, wc, piccola resede e porticato di ingresso, al piano primo di soggiorno con angolo cottura e terrazza, al piano secondo da disimpegno scale, camera, stanza armadi e servizio igienico, al piano terzo-sottotetto da vano ad uso soffitta. Il fabbricato è situato in una zona collinare, all'interno di un piccolo raggruppamento di abitazioni, in zona sostanzialmente priva di parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 155, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: RU Approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 31/2014 il bene ricade in Aree storiche art. 32 e 33 delle NTA, edifici di interesse ambientale art 33.8b Piano Operativo adottato con Delibera di Consiglio Comunale. n. 78 del 13/12/2021). il bene ricade in zona B, parte del TU a prevalente carattere residenziale di impianto urbanistico recente soggetto ad intervento diretto art. 25.5 DT02b

Prezzo base d'asta: € 185.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Pietrasanta (LU) - Via Castiglione n. 61
 Fabbricato per civile abitazione elevato a due piani fuori terra sito in comune di Pietrasanta via Castiglione n. 61 già via monte di Ripa, si compone al piano terreno di ingresso, camera, soggiorno cottura e corredato di resede antistante aperto con diritto di passo verso terzi come indicato nel atto di provenienza e terreno sul retro in parte ad uso resede ed in parte adibito terreno pertinenziale di natura collinare; sulla resede insiste un manufatto ad uso ripostiglio con servizio igienico; al piano primo di disimpegno, bagno, stanza armadi e soffitta. Corredato inoltre di altro terreno adiacente il tutto di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/2. Unitamente all'immobile e al terreno sopra descritto l'esecutato la procedura interessa anche i diritti di 1/10 su una piccola striscia di terreno laterale adibita a passo. Vi si accede dalla via Vallecchia attraverso l'area esterna sul fronte e in fatto anche attraverso un passo laterale che conduce al resede sul retro. Si precisa che il pignoramento colpisce soltanto una porzione del passo ovvero la part. 1348, mentre l'esecutato è comproprietario anche di diritti su ulteriori particelle che costituiscono l'intero passo. Il fabbricato è situato in una zona collinare, ove sono presenti piccoli raggruppamenti di abitazioni e terreni a vocazione agricola, in una zona sostanzialmente priva di parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 5078, Zc. 1, Categoria A3, Graffato 1358 e 209 sub. 3 al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 1352, Qualità vigneto - Fg. 53, Part. 1348, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Destinazione urbanistica: RU Approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 31/2014 il bene ricade in territorio rurale classificato come tipi edilizi recenti e relativi resedi art. 19 NTA. Piano Operativo adottato con Delibera di Consiglio Comunale. n. 78 del 13/12/2021). il bene ricade in territorio Rurale E2 art 23 DT02b caratterizzato in prevalenza dal morfotipo del mosaico culturale collinare a oliveto e vigneto art. 6.2 DT02a.

Prezzo base d'asta: € 111.468,00

- **Bene N° 3** - Fabbricato artigianale ubicato a Pietrasanta (LU) - via Saponiera 6-8, piano T
 Fabbricato ad uso artigianale elevato a due piani fuori terra e corredato di piazzale esterno sito in comune di Pietrasanta via Saponiera 6-8 composto da locali ad uso esposizione, area di lavorazione uffici e servizi igienici locale di montaggio con servizi igienici al piano terreno e area espositiva al piano primo.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1281, Zc. 1, Categoria D8
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: RU Approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 31/2014 il bene ricade in zona classificata come insediamenti produttivi art. 36 NTA. Piano Operativo adottato con Delibera di Consiglio Comunale. n. 78 del 13/12/2021). il bene ricade in zona classificata DP1 parti del TU a prevalente carattere produttivo soggette ad intervento diretto art 25.9 DT02b.

Prezzo base d'asta: € 670.000,00
 ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pietrasanta (LU) - via del Portone snc
 Terreno agricolo di forma pressoché rettangolare e natura pianeggiante posto a confine della rotatoria tra la via Unità Di Italia e la via del portone allo stato inutilizzato in parte privo di vegetazione in parte a canneto.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1242, Qualità Seminativo - Fg. 31, Part. 1245, Qualità Canneto
 Destinazione urbanistica: RU Approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 31/2014 il bene ricade parte in IL PAESAGGIO DELL'AMBIENTE FLUVIALE ED UMIDO - Le aree agricole di valenza ambientale e di rispetto fluviale (art. 16 comma 4); parte IL PAESAGGIO DELL'AMBIENTE FLUVIALE E UMIDO - I canali, i corsi d'acqua ed il verde fluviale di pertinenza (art. 16 comma 8). Piano Operativo adottato con Delibera di Consiglio Comunale. n. 78 del 13/12/2021). il bene ricade TERRITORIO RURALE - Zone E4 - parti del territorio rurale caratterizzate dal morfotipo delle aree agricole intercluse periurbane (DT_02b art. 23 e DT_02a art 6.4).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prezzo base d'asta: € 10.548,94

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
44 di 52

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 130/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 185.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Pietrasanta (LU) - via Vallecchia Vecchia n. 11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 155, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	100,77 mq
Stato conservativo:	Trattasi di una abitazione unifamiliare di remota costruzione ma oggetto di completa ristrutturazione con ultimazione lavori nel 2011; nel complesso il fabbricato si presenta in buone condizioni ancorché siano presenti alcuni segni di condensa delle pareti perimetrali, in prossimità delle finestre e della copertura. Le scale di accesso al piano primo sono in marmo, quelle di accesso ai piani superiori in legno, la struttura portante è in muratura mista a pietrame, la copertura in legno, impianto elettrico sotto traccia e riscaldamento autonomo a pavimento.		
Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione elevato a tre piani fuori terra oltre a piano sottotetto sito in comune di Pietrasanta via Vallecchia 11, si compone al piano terreno parzialmente contro terra di cantina, ripostiglio, disimpegno scale, wc, piccola resede e porticato di ingresso, al piano primo di soggiorno con angolo cottura e terrazza, al piano secondo da disimpegno scale, camera, stanza armadi e servizio igienico, al piano terzo-sottotetto da vano ad uso soffitta. Il fabbricato è situato in una zona collinare, all'interno di un piccolo raggruppamento di abitazioni, in zona sostanzialmente priva di parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità dell'esecutato che vi abitava con la famiglia.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.468,00

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Pietrasanta (LU) - Via Castiglione n. 61		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 53, Part. 5078, Zc. 1, Categoria A3, Graffato 1358 e 209 sub. 3 Identificato al catasto Terreni - Fig. 53, Part. 1352, Qualità vigneto - Fig. 53, Part. 1348, Qualità Vigneto	Superficie	116,60 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in normali condizioni di manutenzione, presenta infissi in legno, pavimenti parte in graniglia parte in monocottura, impianto elettrico sottotraccia, riscaldamento autonomo a punti radianti, servizio igienico completo, cala interna in legno, pavimenti esterni parte in cemento e parte in pietra; il resede lato strada risulta aperto, quello sul retro parzialmente recintato e con cancello di accesso		

	da passo laterale.
Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione elevato a due piani fuori terra sito in comune di Pietrasanta via Castiglione n. 61 già via monte di Ripa, si compone al piano terreno di ingresso, camera, soggiorno cottura e corredato di resede antistante aperto con diritto di passo verso terzi come indicato nel atto di provenienza e terreno sul retro in parte ad uso resede ed in parte adibito terreno pertinenziale di natura collinare; sulla resede insiste un manufatto ad uso ripostiglio con servizio igienico; al piano primo di disimpegno, bagno, stanza armadi e soffitta. Corredato inoltre di altro terreno adiacente il tutto di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/2. Unitamente all'immobile e al terreno sopra descritto l'esecutato la procedura interessa anche i diritti di 1/10 su una piccola striscia di terreno laterale adibita a passo. Vi si accede dalla via Vallecchia attraverso l'area esterna sul fronte e in fatto anche attraverso un passo laterale che conduce al resede sul retro. Si precisa che il pignoramento colpisce soltanto una porzione del passo ovvero la part. 1348, mentre l'esecutato è comproprietario anche di diritti su ulteriori particelle che costituiscono l'intero passo. Il fabbricato è situato in una zona collinare, ove sono presenti piccoli raggruppamenti di abitazioni e terreni a vocazione agricola, in una zona sostanzialmente priva di parcheggi.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 670.000,00

Bene N° 3 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Pietrasanta (LU) - via Saponiera 6-8, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1281, Zc. 1, Categoria D8	Superficie	672,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in generali buone condizioni di manutenzione in ragione della recente costruzione, evidenziando tuttavia una naturale differenza di conservazione tra la porzione adibita ad esposizione e quella retrostante adibita a laboratorio-magazzino che chiaramente per la sua destinazione e utilizzo presenta uno livello di finitura inferiore e uno stato manutentivo peggiore a causa dell'utilizzo.		
Descrizione:	Fabbricato ad uso artigianale elevato a due piani fuori terra e corredato di piazzale esterno sito in comune di Pietrasanta via Saponiera 6-8 composto da locali ad uso esposizione, area di lavorazione uffici e servizi igienici locale di montaggio con servizi igienici al piano terreno e area espositiva al piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.548,94

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Pietrasanta (LU) - via del Portone snc		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1242, Qualità Seminativo - Fg. 31, Part. 1245,	Superficie	633,00 mq

	Qualità Canneto	
Stato conservativo:	Il terreno risulta inutilizzato in parte privo di vegetazione ed in parte a canneto.	
Descrizione:	Terreno agricolo di forma pressoché rettangolare e natura pianeggiante posto a confine della rotatoria tra la via Unità Di Italia e la via del portone allo stato inutilizzato in parte privo di vegetazione in parte a canneto.	
Vendita soggetta a IVA:	N.D.	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Libero	

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A PIETRASANTA (LU) - VIA VALLECCHIA VECCHIA N. 11

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pisa il 18/10/2010

Reg. gen. 19371 - Reg. part. 4110

Importo: € 240.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pisa il 31/12/2013

Reg. gen. 19302 - Reg. part. 3020

Importo: € 140.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 15/10/2021

Reg. gen. 21358 - Reg. part. 3437

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: l'ipoteca in oggetto colpisce anche altri soggetti ed altri beni. Iscrizione rettificata in dtaa 01/07/2022 reg. part. 2382.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 01/07/2022

Reg. gen. 14035 - Reg. part. 2382

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.114,99

Note: l'ipoteca in oggetto colpisce anche altri soggetti ed altri beni. L'ISCRIZIONE IPOTECARIA VIENE PRESENTATA A PARZIALE RETTIFICA DELLA NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA N. RG 21358 RP 3437 DEL 15.10.2021 IN QUANTO ERRONEAMENTE NELL'IMMOBILE IDENTIFICATO NELL'UNITA' NEGOZIALE 2 IMM OBILE N. 1 NONERA STATO INDICATO IL NUMERO SUBALTERNO 3.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 13/06/2022

Reg. gen. 12460 - Reg. part. 8914

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA CASTIGLIONE N. 61

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pisa il 15/06/2010

Reg. gen. 11405 - Reg. part. 2397

Importo: € 405.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità in oggetto colpisce i diritti spettanti a ## e precisamente per i diritti di 1/2 al bene nel foglio 53 particella 5078, 1358 e 209 sub. 3 (catasto fabbricati) e foglio 53 particella 1352 (catasto terreni) e diritti pari ad 1/10 sul bene utilizzato come passo e distinto in catasto al foglio 53 particella 1348 (catasto terreni)

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISA il 15/10/2021

Reg. gen. 21358 - Reg. part. 3437

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: l'ipoteca in oggetto colpisce anche altri soggetti ed altri beni. Iscrizione rettificata in dtaa 01/07/2022 reg. part. 2382.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 01/07/2022

Reg. gen. 14035 - Reg. part. 2382

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.114,99
Note: l'ipoteca in oggetto colpisce anche altri soggetti ed altri beni. L'ISCRIZIONE IPOTECARIA VIENE PRESENTATA A PARZIALE RETTIFICA DELLA NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA N. RG 21358 RP 3437 DEL 15.10.2021 IN QUAN TO ERRONEAMENTE NELL'IMMOBILE IDENTIFICATO NELL'UNITA' NEGOZIALE 2 IMM OBILE N. 1 NONERA STATO INDICATO IL NUMERO SUBALTERNO 3. La formalità colpisce i diritti spettanti a # e precisamente per i diritti di 1/2 al bene nel foglio 53 particella 5078, 1358 e 209 sub. 3 (catasto fabbricati) e foglio 53 particella 1352 (catasto terreni) e diritti pari ad 1/10 sul bene utilizzato come passo e distinto in catasto al foglio 53 particella 1348 (catasto terreni)

Trascrizioni

• **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 13/06/2022

Reg. gen. 12460 - Reg. part. 8914

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità in oggetto colpisce i diritti spettanti a

beni e precisamente per i diritti di 1/2 al bene nel foglio 53 particella 5078, 1358 e 209 sub. 3 (catasto fabbricati) e foglio 53 particella 1352 (catasto terreni) e diritti pari ad 1/10 sul bene utilizzato come passo e distinto in catasto al foglio 53 particella 1348 (catasto terreni)

“ assieme ad altri

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA SAPONIERA 6-8, PIANO T

Iscrizioni

• **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo

Iscritto a Pisa il 18/05/2007

Reg. gen. 11535 - Reg. part. 2822

Importo: € 13.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 650.000,00

Rogante: not. Simonelli

Data: 09/05/2007

N° repertorio: 26709

N° raccolta: 10867

• **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo

Iscritto a Pisa il 31/12/2013

Reg. gen. 19339 - Reg. part. 3024

Importo: € 320.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: not. Simonelli

Data: 30/12/2013

N° repertorio: 31769

N° raccolta: 14444

• **ipoteca conc. amministrativa /riscossione** derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo

Iscritto a Pisa il 01/02/2018

Reg. gen. 1952 - Reg. part. 320

Importo: € 121.928,50

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 60.964,25

Note: iscritta contro **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISA il 15/10/2021
Reg. gen. 21358 - Reg. part. 3437
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: l'ipoteca in oggetto colpisce anche altri soggetti ed altri beni. Iscrizione rettificata in data 01/07/2022 reg. part. 2382.
- **ipoteca conc amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo
Iscritto a Pisa il 19/01/2022
Reg. gen. 931 - Reg. part. 129
Importo: € 222.269,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 111.134,78
Note: iscritta contro **** Omissis ****
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 01/07/2022
Reg. gen. 14035 - Reg. part. 2382
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.114,99
Note: l'ipoteca in oggetto colpisce anche altri soggetti ed altri beni. L'ISCRIZIONE IPOTECARIA VIENE PRESENTATA A PARZIALE RETTIFICA DELLA NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA N. RG 21358 RP 3437 DEL 15.10.2021 IN QUANTO ERRONEAMENTE NELL'IMMOBILE IDENTIFICATO NELL'UNITA' NEGOZIALE 2 IMM OBILE N. 1 NON ERA STATO INDICATO IL NUMERO SUBALTERNO 3.
- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 13/06/2022
Reg. gen. 12460 - Reg. part. 8914
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: la formalità colpisce anche altri beni

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PIETRASANTA (LU) - VIA DEL PORTONE SNC**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISA il 15/10/2021
Reg. gen. 21358 - Reg. part. 3437
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****

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

Formalità a carico della procedura

Note: la formalità grava i diritti di 1/3 della proprietà di **** Omissis **** e i diritti di 1/3 della proprietà di **** Omissis **** oltre ad altri soggetti ed altri beni. Iscrizione rettificata in data 01/07/2022 reg. part. 2382.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 01/07/2022

Reg. gen. 14035 - Reg. part. 2382

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.114,99

Note: la formalità grava i diritti di 1/3 della proprietà di **** Omissis **** e i diritti di 1/3 della proprietà di **** Omissis **** oltre ad altri soggetti ed altri beni. L'ISCRIZIONE IPOTECARIA VIENE PRESENTATA A PARZIALE RETTIFICA DELLA NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA N. RG 21358 RP 3437 DEL 15.10.2021 IN QUAN TO ERRONEAMENTE NELL'IMMOBILE IDENTIFICATO NELL'UNITA' NEGOZIALE 2 IMM OBILE N. 1 NONERA STATO INDICATO IL NUMERO SUBALTERNO 3.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 13/06/2022

Reg. gen. 12460 - Reg. part. 8914

Quota: 2/3

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: la formalità grava i diritti di 1/3 della proprietà di **** Omissis **** e i diritti di 1/3 della proprietà di **** Omissis **** oltre ad altri beni