

---

TRIBUNALE DI LUCCA

---

ASTE  
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Milani Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 237/2023 del R.G.E.

promossa da

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
1 di 21

## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	5
Stato di occupazione .....	5
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli .....	7
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti .....	11
Riepilogo bando d'asta .....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 237/2023 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 69.456,00</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	19



---

## INCARICO

---

In data 14/04/2024, il sottoscritto Ing. Milani Claudio, con studio in Via G. Garibaldi n.4 - 55045 - Pietrasanta (LU), email claudiomilani89@gmail.com, PEC claudio.milani@ingpec.eu, Tel. 3480141457, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Seravezza (LU) - Via Scale n. 16

---

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione posta in Comune di Seravezza, Loc. Basati, Via Scale n.16, facente parte di più ampio fabbricato di remota costruzione.

Vi si accede direttamente dalla Pubblica Viabilità proseguendo poi per la resede ad uso esclusivo.

L'immobile si sviluppa su complessivi tre livelli di cui due fuori terra e uno seminterrato. Il piano seminterrato si compone di due locali ad uso cantina e centrale termica con accesso da esterno. Il piano terra si compone di cucina-tinello, soggiorno, servizio igienico con antibagno cui vi si accede indipendentemente da esterno e ampio portico attualmente chiuso in totale assenza di titolo edilizio abilitativo. Il piano primo, collegato al sottostante mediante scala interna, si compone di disimpegno, servizio igienico e due camere da letto.

La proprietà si completa di resede e quota parte di diritti su tutte le parti condominiali a comune con le altre unità immobiliari componenti l'intero edificio.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Seravezza (LU) - Via Scale n. 16

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

---

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/8)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 7/8)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/8)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 7/8)

## CONFINI

I beni immobili di cui alla presente perizia tecnica estimativa confinano con via Scale, via Fontana, beni identificati dal foglio di mappa 29, particella 300, Sub. 3 e 501.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,00 mq	93,11 mq	1	93,11 mq	//	T-1
Cantina	36,00 mq	45,31 mq	0,20	9,06 mq	//	S1
Portico	19,00 mq	21,23 mq	0,4	8,49 mq	//	T
C.T.	5,50 mq	7,00 mq	0,15	1,05 mq	//	S1
Resede	4,05 mq	4,05 mq	1	4,05 mq	//	//
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>115,76 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>115,76 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

I rappresentativi catastali risultano derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	300	1		A4	8	7 Vani	105 mq	368,75 €	S1-T-1	



### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

La mappa catastale non rappresenta l'effettiva sagoma dell'edificio in quanto non è raffigurato l'ingombro relativo all'ampliamento del fabbricato esistente.

La planimetria catastale attualmente depositata rappresenta lo stato dei luoghi risalente al 1985, anno in cui si è verificato un passaggio di proprietà dei beni oggetto di perizia tecnica estimativa.

A seguito degli interventi edilizi citati all'interno del capitolo relativo alla regolarità edilizia e, in parte ancora non completati, non si è prodotta alcuna documentazione di aggiornamento degli elaborati catastali.

Si ravvisano pertanto modifiche riguardanti la sagoma del fabbricato, l'interno dell'unità immobiliare e i prospetti della stessa.

A titolo puramente esemplificativo, a piano seminterrato, si ravvisa l'aggiunta di un vano ad uso cantina mentre e l'unione dei due vani già esistenti, a piano terra, si riscontra l'incremento delle superfici originariamente destinate a porticato e attualmente chiuse in assenza di titolo edilizio abilitativo.

Internamente si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi e diverse altezze interne dei locali. Le differenze riscontrate, con ogni probabilità, comporteranno una variazione della rendita catastale; gli elaborati aggiornati dovranno essere depositati mediante la presentazione di nuova documentazione relativa alla mappa catastale e alla planimetria catastale con corretta rappresentazione dell'edificio.

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

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione facente parte di antico fabbricato di remota costruzione. I beni immobili risultano inseriti all'interno di un aggregato urbano e precisamente all'interno della Fraz. di Basati, Comune di Seravezza. Le tipologie costruttive presenti sono quelle della tradizione e congruenti con l'epoca di realizzazione dell'impianto edilizio. In particolare, la struttura del fabbricato risulta essere costituita da pareti in muratura portante e solai parte in laterocemento e parte in legno e mezzane con sovrastanti strati di completamento. L'unità immobiliare risulta asservita da impianto elettrico sottotraccia e impianto idro-sanitario. La climatizzazione invernale era assicurata da una caldaia installata a servizio di impianto tradizionale a radiatori attualmente non più funzionante.

La produzione di ACS relativa ai locali posti a piano primo è assicurata da un boiler.

Gli infissi risultano essere costituiti da telaio in alluminio e vetro singolo.

Internamente si riscontra la presenza di finiture realizzate con materiale comune non avente specifiche caratteristiche di pregio.

Si precisa che l'immobile risulta essere interessato da lavori non ancora ultimati. In particolare i locali posti a piano seminterrato e il servizio igienico posto a piano terra risultano essere al rustico con assenza di finiture.

A piano primo si evidenziano segni di infiltrazioni provenienti dalla copertura.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**



Al momento del sopralluogo, effettuato in data 02/08/2024, i beni risultavano in possesso della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e del compagno Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/09/1961 al 20/12/1985	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/09/1961	54	232
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblica Immobiliare di Pisa	23/03/1962	2238	1834
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 20/12/1985 al 06/11/1997	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Emilio Maccheroni di Pietrasanta	20/12/1985	91219	8269
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblica Immobiliare di Pisa	10/01/1986	607	469
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 06/11/1997	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/11/1997	50	604
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ufficio Provinciale di Pubblica Immobiliare di Pisa	06/07/1998	9265	6371	



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che in data 08/02/2024, ai nn. 1845/2546, è stata trascritta accettazione tacita di eredità relativa alla dichiarazione di Successione in morte del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si rileva che la trascrizione dell'accettazione tacita è stata fatta sulla base dell'atto di compravendita ai rogiti di notaio Emilio Maccheroni da Seravezza del 03/09/1977 rep.56930 e trascritto 08/09/1977 ai nn.8622/ 6584, in cui sono stati trasferiti diritti relativi a beni immobili identificati dal foglio 29, mappale 1093, non ricompresi all'interno della presente procedura esecutiva.

Si precisa che in data 08/02/2024, ai nn. 1844/2545, è stata trascritta accettazione tacita di eredità relativa alla dichiarazione di Successione in morte della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si rileva che il titolo di riferimento riporta erroneamente il notaio Emilio Maccheroni in luogo del notaio Lamberto Giusti inoltre i beni riportati nel "quadro B", identificati nel Comune di Seravezza dal foglio di mappa 23, particella 300, sub.1, risultano incongruenti rispetto ai beni oggetto di procedura esecutiva rappresentati dal foglio di mappa 29, particella 300, sub.1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento

Iscritto a Pisa il 13/02/2003

Reg. gen. 4153 - Reg. part. 633

Importo: € 200.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante:

Data: 07/02/2003

N° repertorio: 185093

Note: A margine risulta ipoteca in rinnovazione nn. 1629/217 del 27/01/2023 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento del 07/02/2003, Notaio Emilio Maccheroni di Pietrasanta n. rep. 185093. La presente formalità, erroneamente, risulta riguardare beni immobili rappresentati dal foglio di mappa 23, mappale 300, sub. 1 invece che i beni oggetto di procedura esecutiva.

- **Ipoteca Legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73 Sostituito dall'Art. 16 D.Lgs 46/99

Iscritto a Pisa il 11/10/2005

Reg. gen. 22078 - Reg. part. 5013

Importo: € 232.467,58

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 116.233,79

Rogante:



Data: 06/10/2005

N° repertorio: 11159

Note: La presente formalità, erroneamente, risulta riguardare beni immobili rappresentati dal foglio di mappa 23, mappale 300, sub. 1 invece che i beni oggetto di procedura esecutiva.

- **Ipoteca Legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73 Modificato dal D.Lgs 46/99

Iscritto a Pisa il 16/07/2008

Reg. gen. 15634 - Reg. part. 3150

Importo: € 379.176,74

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 189.588,37

Rogante:

Data: 09/07/2008

N° repertorio: 100642/62

Note: La formalità, oltre ai beni in perizia, grava su una pluralità di immobili non compresi nella presente procedura esecutiva

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 06/04/2010

Reg. gen. 6328 - Reg. part. 1314

Importo: € 113.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 91.057,35

Rogante:

Data: 15/01/2010

N° repertorio: 24

Note: La formalità, oltre ai beni in perizia, grava su una pluralità di immobili non compresi nella presente procedura esecutiva

- **Ipoteca Legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73 Modificato dal D.Lgs 46/99 e da D.Lgs 193/01

Iscritto a Pisa il 01/09/2010

Reg. gen. 16792 - Reg. part. 3566

Importo: € 143.758,10

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 71.879,05

Rogante:

Data: 26/08/2010

N° repertorio: 90065/62

Note: La formalità, oltre ai beni in perizia, grava su una pluralità di immobili non compresi nella presente procedura esecutiva

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di Finanziamento

Iscritto a Pisa il 27/01/2023

Reg. gen. 1629 - Reg. part. 217

Importo: € 200.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante:



Data: 07/02/2003

N° repertorio: 185093

Note: La presente formalità, erroneamente, risulta riguardare beni immobili rappresentati dal foglio di mappa 23, mappale 300, sub. 1 invece che i beni oggetto di procedura esecutiva.

#### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 02/02/2017

Reg. gen. 1836 - Reg. part. 1195

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità, erroneamente, risulta riguardare beni immobili rappresentati dal foglio di mappa 23, mappale 300, sub. 1 invece che i beni oggetto di procedura esecutiva.

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pisa il 19/12/2023

Reg. gen. 24476 - Reg. part. 17887

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

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

Formalità a carico della procedura

#### NORMATIVA URBANISTICA

I beni immobili oggetto di perizia, ai sensi del vigente R.U., sono posti nel SISTEMA TERRITORIALE MONTAGNA VERSILIESE e classificati quali AF Centri, Borghi e nuclei di antica formazione (Piano di Recupero). Ai sensi del Piano di Recupero CENTRI DI ANTICA DI FORMAZIONE DELLA MONTAGNA E CAPOLUOGO COMUNALE, l'immobile, posto all'interno del PERIMETRO E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO, risulta classificato T1, EDIFICI NON CONSERVATI O TRASFORMATI DI SCARSO INTERESSE E RELATIVI SPAZI DI PERTINENZA.

L'area è caratterizzata da pericolosità geomorfologica 2g - BASSA Area con assenza di fattori geolitologici predisponenti all'attivazione di processi di instabilità, per le quali sono al massimo prevedibili, sulla base di valutazioni geologiche e geotecniche, limitati processi di instabilità, riconoscibili e neutralizzabili a livello di intervento diretto.

Sull'area in esame risulta essere presente vincolo paesaggistico relativo a Aree tutelate per Legge Lett. f) - I Parchi e le riserve nazionali o regionali (Parco regionale delle Alpi Apuane - Area Contigua), così come previsto dall'art. 142 del D. Lgs 42/2004.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Da ricerche effettuate dallo scrivente presso il Comune di Seravezza, la Conservatoria di Pisa e l'Agenzia del Territorio di Lucca è emerso che il fabbricato, nella sua originaria consistenza, risulta essere stato costruito in data antecedente al 17 agosto 1942 (Legge Urbanistica n° 1150 del 17/08/1942).

Successivamente, per interventi edilizi, approvati o sanati, sono stati presentati o rilasciati dal Comune di Seravezza i seguenti titoli edilizi:



- Licenza Edilizia n° 301 del 11/12/1975;
- Concessione Edilizia n° 51 del 15/01/1996;
- Concessione Edilizia n° 51 del 27/02/1999.

**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.

Si precisa che le opere edilizie, autorizzate con la Concessione edilizia n. 51/1999, ad oggi, nonostante siano decorsi i termini temporali di validità del titolo edilizio, non risultano completate. A tal proposito l'aggiudicatario, previa asseverazione circa la conformità edilizia urbanistica dell'immobile, dovrà procedere con la presentazione di un titolo idoneo per il completamento delle opere mancanti.

Dette opere riguardano principalmente i locali posti a piano seminterrato e il servizio igienico posto a piano terra.

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

Si precisa fin da subito che il fabbricato in cui l'unità immobiliare è posta, a partire dagli anni '70, è stato oggetto di vari titoli edilizi abilitativi.

A causa delle rappresentazioni, degli usi e consuetudini dell'epoca si rileva che talvolta gli elaborati grafici di permessi consecutivi non risultano coerenti.

Relativamente alla parte storica del fabbricato, realizzato sicuramente in data antecedente al 1942, si ravvisano errori grafici di rappresentazione dello stato dei luoghi.

Relativamente alle opere di cui alla Concessione Edilizia n. 51/1996 e successiva variante in corso d'opera si ravvisano varie difformità di seguito riportate.

Esternamente oltre alla mancata realizzazione delle recinzioni esterne e dell'accesso pedonale si evidenziano diverse quote altimetriche relative sia alla resede che al solaio di calpestio del piano seminterrato. Tuttavia le quote dei locali ad uso cantina risultano essere provvisorie in quanto mancanti degli strati di completamento.

Si riscontrano inoltre modifiche riguardanti le varie sistemazioni esterne con particolare riguardo ai camminamenti, alle pavimentazioni e alle scale di accesso alle varie parti dell'edificio.

Relativamente alla sagoma del fabbricato si ravvisa una maggior consistenza della parte in ampliamento, tali differenze eccedono (in aumento) le tolleranze previste dalle normative vigenti.

Relativamente alle altezze esterne del fabbricato le stesse risultano di difficile riscontro in quanto vengono riferite al piano di campagna antecedente l'intervento e al punto medio dei solai di copertura inclinati.

La modifica dello stato dei luoghi oltre alla presenza di controsoffittature presenti nei locali interni non consente pertanto la verifica delle altezze esterne.

Si riscontrano inoltre modifiche prospettiche consistenti in diversa forma e geometria delle coperture, aggiunta di copertura posta in corrispondenza dell'attuale accesso al fabbricato, modifica e spostamento di aperture poste su pareti esterne, chiusura dell'originario portico mediante infissi e con tamponatura dei timpani, realizzazione di fioriere e diversa forma di particolari costruttivi.

Internamente si ravvisa la presenza di un camino nel locale soggiorno, la diversa suddivisione e distribuzione dei vari locali anche con interessamento di elementi verticali aventi specifica funzione strutturale, modifica



delle quote di interpiano, abbassamento del piano di calpestio del piano seminterrato, utilizzo del vano originariamente destinato a cucina-tinello come soggiorno e utilizzo del vano originariamente destinato a soggiorno come cucina.

Si ritiene utile precisare che la chiusura del portico con infissi, realizzata in totale assenza di titolo edilizio, comporta il mancato rispetto dei requisiti igienico sanitari relativi ai vani abitabili posti a piano terra.

Il locale attualmente utilizzato come cucina non risulta dotato di idonea areazione in quanto, oltre alla chiusura del portico, l'apertura presente è attualmente tamponata con elementi in vetrocemento.

Al fine di garantire il rispetto dei requisiti igienico sanitari si dovrà procedere quindi con la messa in pristino dello stato di luoghi conformandolo alle previsioni progettuali contenute all'interno della C.E. 51/1999.

All'interno di alcuni locali è presente una controsoffittatura realizzata in assenza di titolo edilizio abilitativo.

In corrispondenza della scala interna è presente un piccolo solaio al di sopra del quale è posta una stufa dedicata al riscaldamento del piano primo.

A giudizio dello scrivente, per alcune difformità sopra descritte l'aggiudicatario dovrà procedere alla messa in pristino dello stato dei luoghi con quanto autorizzato, mentre per altre potrà presentare Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità, da richiedersi al Comune di Seravezza ai sensi dell'art. 36\_bis del DPR 380/01 e applicazione della sanzione, da richiedersi al Comune di Seravezza, ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01.

Da un punto di vista paesaggistico si rende necessaria la richiesta di Attestazione di Compatibilità Paesaggistica con il pagamento delle relative sanzioni.

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I beni immobili di cui alla presente perizia tecnica sono soggetti alle prescrizioni e ai vincoli territoriali derivanti dalla normativa, dagli strumenti di pianificazione vigenti, da quelli in salvaguardia e dai provvedimenti amministrativi.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Seravezza (LU) - Via Scale n. 16  
Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione posta in Comune di Seravezza, Loc. Basati, Via Scale n.16, facente parte di più ampio fabbricato di remota costruzione. Vi si accede direttamente dalla Pubblica Viabilità proseguendo poi per la resede ad uso esclusivo. L'immobile si sviluppa su complessivi tre livelli di cui due fuori terra e uno seminterrato. Il piano seminterrato si compone di due locali ad uso cantina e centrale termica con accesso da esterno. Il piano terra si compone di cucina-tinello, soggiorno,



servizio igienico con antibagno cui vi si accede indipendentemente da esterno e ampio portico attualmente chiuso in totale assenza di titolo edilizio abilitativo. Il piano primo, collegato al sottostante mediante scala interna, si compone di disimpegno, servizio igienico e due camere da letto. La proprietà si completa di resede e quota parte di diritti su tutte le parti condominiali a comune con le altre unità immobiliari componenti l'intero edificio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 300, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 86.820,00

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

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

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

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

b) descrizione dell'unità o complesso immobiliare:

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

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

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

Il computo delle superfici coperte viene quindi effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

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

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



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

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e delle distanze;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad individuare la presenza di fibre di amianto nei componenti utilizzati per la realizzazione dell'immobile;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 3 Aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 Gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro funzionalità e conformità alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento dei consumi energetici del fabbricato (D.lgs 192/2005 e succ. mod. e int., D.lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s.m.i.);
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sull'immobile, risultando solamente gli accertamenti mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato dall' Amministrazione Comunale e/o asseverato dai tecnici professionisti;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 Dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliari esaminate delle quali pertanto se ne ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa la realizzazione di opere di messa in sicurezza idraulica; vasche di esondazione, contenimenti, ecc.;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto circa l'installazione e la manutenzione dell'impianto anticaduta installato sulle coperture del fabbricato;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 Gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, sita in comune di Seravezza, Fraz. Basati Via Scale n.16, risulta essere collocata all'interno del borgo storico della predetta frazione.

Se la posizione del fabbricato rappresenta un fattore di incremento del valore dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione oltre alla mancata chiusura dei lavori rappresentano criticità in sede di formulazione del giudizio di stima.

Ciò premesso e tenuto conto sia della finalità della presente stima che sarà rivolta al mercato delle aste immobiliari, tenuto conto dei valori OMI e degli annunci e compravendite immobiliari della zona riportate in precedenza, si ritiene di poter attribuire all'immobile in oggetto, (considerando il suo stato di manutenzione), il più probabile valore al metro quadro per la piena proprietà euro 750.

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

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

- COMPARATIVO 1



Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 2° Semestre 2023

Fonte di informazione: Omi Comune di Seravezza valore min

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Suburbana/BASATI - CERRETA - RUOSINA, S. ANTONIO

Prezzo: 900,00 €/mq

• **COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 2° Semestre 2023

Fonte di informazione: Omi Comune di Seravezza valore max

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Suburbana/BASATI - CERRETA - RUOSINA, S. ANTONIO

Prezzo: 1.350,00 €/mq

• **COMPARATIVO 3**

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 2° Semestre 2023

Fonte di informazione: Omi Comune di Seravezza valore min

Descrizione: Abitazioni di tipo economico

Indirizzo: Suburbana/BASATI - CERRETA - RUOSINA, S. ANTONIO

Prezzo: 800,00 €/mq

• **COMPARATIVO 4**

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 2° Semestre 2023

Fonte di informazione: Omi Comune di Seravezza valore max

Descrizione: Abitazioni di tipo economico

Indirizzo: Suburbana/BASATI - CERRETA - RUOSINA, S. ANTONIO



Prezzo: 1.200,00 €/mq

- COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsino immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/07/2024

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni in stabili di fascia media\_valore medio

Indirizzo: Suburbana/BASATI - CERRETA - RUOSINA, S. ANTONIO

Prezzo: 1.078,00 €/mq

- COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsino immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/07/2024

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni in stabili di seconda fascia\_valore medio

Indirizzo: Suburbana/BASATI - CERRETA - RUOSINA, S. ANTONIO

Prezzo: 910,00 €/mq

- COMPARATIVO 6

Tipo fonte: Comparabilitalia.it

Data contratto/rilevazione: 2019

Fonte di informazione: Comparabilitalia.it

Descrizione: Abitazioni Cat. Catastale A/4

Indirizzo: Suburbana/BASATI - CERRETA - RUOSINA, S. ANTONIO

Prezzo: 715,45 €/mq



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Seravezza (LU) - Via Scale n. 16	115,76 mq	750,00 €/mq	€ 86.820,00	100,00%	€ 86.820,00
				Valore di stima:	€ 86.820,00

Valore di stima: € 86.820,00

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore (FJV)	20,00	%

**Valore finale di stima: € 69.456,00**

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

Pietrasanta, li 12/08/2024

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

**ELENCO ALLEGATI:**

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



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Seravezza (LU) - Via Scale n. 16**  
 Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione posta in Comune di Seravezza, Loc. Basati, Via Scale n.16, facente parte di più ampio fabbricato di remota costruzione. Vi si accede direttamente dalla Pubblica Viabilità proseguendo poi per la resede ad uso esclusivo. L'immobile si sviluppa su complessivi tre livelli di cui due fuori terra e uno seminterrato. Il piano seminterrato si compone di due locali ad uso cantina e centrale termica con accesso da esterno. Il piano terra si compone di cucina-tinello, soggiorno, servizio igienico con antibagno cui vi si accede indipendentemente da esterno e ampio portico attualmente chiuso in totale assenza di titolo edilizio abilitativo. Il piano primo, collegato al sottostante mediante scala interna, si compone di disimpegno, servizio igienico e due camere da letto. La proprietà si completa di resede e quota parte di diritti su tutte le parti condominiali a comune con le altre unità immobiliari componenti l'intero edificio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 300, Sub. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: I beni immobili oggetto di perizia, ai sensi del vigente R.U., sono posti nel SISTEMA TERRITORIALE MONTAGNA VERSILIESE e classificati quali AF Centri, Borghi e nuclei di antica formazione (Piano di Recupero). Ai sensi del Piano di Recupero CENTRI DI ANTICA DI FORMAZIONE DELLA MONTAGNA E CAPOLUOGO COMUNALE, l'immobile, posto all'interno del PERIMETRO E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO, risulta classificato T1, EDIFICI NON CONSERVATI O TRASFORMATI DI SCARSO INTERESSE E RELATIVI SPAZI DI PERTINENZA. L'area è caratterizzata da pericolosità geomorfologica 2g - BASSA Area con assenza di fattori geolitologici predisponenti all'attivazione di processi di instabilità, per le quali sono al massimo prevedibili, sulla base di valutazioni geologiche e geotecniche, limitati processi di instabilità, riconoscibili e neutralizzabili a livello di intervento diretto. Sull'area in esame risulta essere presente vincolo paesaggistico relativo a Aree tutelate per Legge Lett. f) - I Parchi e le riserve nazionali o regionali (Parco regionale delle Alpi Apuane - Area Contigua), così come previsto dall'art. 142 del D. Lgs 42/2004.

**Prezzo base d'asta: € 69.456,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 237/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.456,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Seravezza (LU) - Via Scale n. 16		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 300, Sub. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	115,76 mq
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione posta in Comune di Seravezza, Loc. Basati, Via Scale n.16, facente parte di più ampio fabbricato di remota costruzione. Vi si accede direttamente dalla Pubblica Viabilità proseguendo poi per la resede ad uso esclusivo. L'immobile si sviluppa su complessivi tre livelli di cui due fuori terra e uno seminterrato. Il piano seminterrato si compone di due locali ad uso cantina e centrale termica con accesso da esterno. Il piano terra si compone di cucina-tinello, soggiorno, servizio igienico con antibagno cui vi si accede indipendentemente da esterno e ampio portico attualmente chiuso in totale assenza di titolo edilizio abilitativo. Il piano primo, collegato al sottostante mediante scala interna, si compone di disimpegno, servizio igienico e due camere da letto. La proprietà si completa di resede e quota parte di diritti su tutte le parti condominiali a comune con le altre unità immobiliari componenti l'intero edificio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento del sopralluogo, effettuato in data 02/08/2024, i beni risultavano in possesso della Sig.ra **** Omissis ****.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento  
 Iscritto a Pisa il 13/02/2003  
 Reg. gen. 4153 - Reg. part. 633  
 Importo: € 200.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 100.000,00  
 Rogante: \_\_\_\_\_  
 Data: 07/02/2003  
 N° repertorio: 185093  
 Note: A margine risulta ipoteca in rinnovazione nn. 1629/217 del 27/01/2023 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento del 07/02/2003, Notaio Emilio Maccheroni di Pietrasanta n. rep. 185093. La presente formalità, erroneamente, risulta riguardare beni immobili rappresentati dal foglio di mappa 23, mappale 300, sub. 1 invece che i beni oggetto di procedura esecutiva.
- **Ipoteca Legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73 Sostituito dall'Art. 16 D.Lgs 46/99  
 Iscritto a Pisa il 11/10/2005  
 Reg. gen. 22078 - Reg. part. 5013  
 Importo: € 232.467,58  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 116.233,79  
 Rogante: \_\_\_\_\_  
 Data: 06/10/2005  
 N° repertorio: 11159  
 Note: La presente formalità, erroneamente, risulta riguardare beni immobili rappresentati dal foglio di mappa 23, mappale 300, sub. 1 invece che i beni oggetto di procedura esecutiva.
- **Ipoteca Legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73 Modificato dal D.Lgs 46/99  
 Iscritto a Pisa il 16/07/2008  
 Reg. gen. 15634 - Reg. part. 3150  
 Importo: € 379.176,74  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 189.588,37  
 Rogante: \_\_\_\_\_  
 Data: 09/07/2008  
 N° repertorio: 100642/62  
 Note: La formalità, oltre ai beni in perizia, grava su una pluralità di immobili non compresi nella presente procedura esecutiva
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Pisa il 06/04/2010  
 Reg. gen. 6328 - Reg. part. 1314  
 Importo: € 113.000,00



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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 91.057,35

Rogante:

Data: 15/01/2010

N° repertorio: 24

Note: La formalità, oltre ai beni in perizia, grava su una pluralità di immobili non compresi nella presente procedura esecutiva

- **Ipoteca Legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73 Modificato dal D.Lgs 46/99 e da D.Lgs 193/01

Iscritto a Pisa il 01/09/2010

Reg. gen. 16792 - Reg. part. 3566

Importo: € 143.758,10

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 71.879,05

Rogante:

Data: 26/08/2010

N° repertorio: 90065/62

Note: La formalità, oltre ai beni in perizia, grava su una pluralità di immobili non compresi nella presente procedura esecutiva

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di Finanziamento

Iscritto a Pisa il 27/01/2023

Reg. gen. 1629 - Reg. part. 217

Importo: € 200.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante:

Data: 07/02/2003

N° repertorio: 185093

Note: La presente formalità, erroneamente, risulta riguardare beni immobili rappresentati dal foglio di mappa 23, mappale 300, sub. 1 invece che i beni oggetto di procedura esecutiva.

#### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 02/02/2017

Reg. gen. 1836 - Reg. part. 1195

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità, erroneamente, risulta riguardare beni immobili rappresentati dal foglio di mappa 23, mappale 300, sub. 1 invece che i beni oggetto di procedura esecutiva.

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pisa il 19/12/2023

Reg. gen. 24476 - Reg. part. 17887

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