

# TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giovanni Leonardi, **nell'Esecuzione Immobiliare 84/2023 R.G.E.**

promossa da

\*\*\*\*\*  
DATO OSCURATO  
\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*  
DATO OSCURATO  
\*\*\*\*\*



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	5
Dati Catastali .....	5
Cronistoria dati Catastali .....	5
Corrispondenza Catastale .....	6
Precisazioni .....	6
Stato conservativo .....	6
Vincoli Artistici .....	6
Servitù .....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	11
CRITERI ESTIMATIVI .....	11
Calcoli M.C.A. ....	13
Riserve e particolarità da segnalare .....	14
Riepilogo bando d'asta .....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84/2023 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 3.600.000,00</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	18



In data 24 agosto 2023, il sottoscritto Geom. Leonardi Giovanni, con studio in Viale Regina Margherita n.121 - 55100 - Lucca (LU), email st.leonardigiovanni@gmail.com, PEC giovanni.leonardi@geopec.it, Tel. 0583493649, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 4 settembre 2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pietrasanta (LU) - frazione Marina, località Motrone, via privata Dilectosa n.1, piano S1-T-1.

**La piena proprietà** per la quota di 1/1 spettante al Signor \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, su **villa singola**, con la **superficie commerciale di circa mq.957,00 in c.t.**, elevata su due piani fuori terra, oltre il seminterrato e parco (Ripresa satellitare-Allegato n°1-Foto dal n°1 al n°14).

L'unità immobiliare, con accesso carraio e pedonale tramite detta strada privata, è corredata da ampio parco esclusivo su quattro lati, con la superficie **catastale di mq.7.630,00** (Allegato n°2) compresa l'area occupata dal fabbricato e dal manufatto ad uso deposito attrezzi (Foto dal n°15 al n°18).

La villa si compone (Foto dal n°19 al n°38);

(la destinazione dei vani è stata tratta dalla planimetria catastale)

-al piano seminterrato, con altezza di circa ml.2,00, da tre locali per cantina, disimpegno e scala di collegamento con il piano soprastante;

-al piano terra, con altezza di circa ml.3,00, da ingresso, disimpegno, soggiorno con portico e patio, sala e saletta, altro ampio disimpegno con scala di collegamento al piano superiore, pranzo con pompeiana, disimpegni, servizio igienico, cucina, studio con piccolo ripostiglio e altra pompeiana, in avancorpo camera di servizio, w.c. e stireria lavanderia;

-al piano primo, con altezza di circa ml.2,80, da disimpegno con scala di collegamento al sottostante piano, corridoio con scala esterna che conduce al patio del piano terra, vari disimpegni, cinque camere con bagno, di cui, una con balcone e stanza armadi e una con portico;

Il manufatto accessorio, si eleva al solo piano terra, con altezza in gronda di circa ml.2,35 e al colmo di circa ml.2,85 ed è costituito da unico locale ad uso deposito attrezzi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pietrasanta (LU) - frazione Marina, località Motrone, via privata Dilectosa n.1, piano S1-T-1.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rinvia al "Modulo controllo procedura" trasmesso in Cancelleria, ad eccezione della Domanda giudiziale trascritta dopo l'apertura della Procedura Esecutiva Immobiliare.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- \*\*\*\*\*  
DATO OSCURATO  
\*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\*  
DATO OSCURATO (Proprietà (1/1))  
\*\*\*\*\*

Di stato civile libero (Allegato n°3).

### CONFINI

Con particelle 464, 265, 275, 289, 282, 297, 298, 322, 320, strada privata particella 20, quest'ultima intesta al Demanio Pubblico dello Stato Ramo Opere di Bonifica, salvo se altri o come meglio di fatto.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantine	0,00 mq	77,00 mq	0,50	38,50 mq	0,00 m	Seminterrato
Civile abitazione	0,00 mq	387,00 mq	1,00	387,00 mq	0,00 m	Terra
Locali accessori collegati all'abitazione	0,00 mq	48,00 mq	0,80	38,40 mq	0,00 m	Terra
Patio	0,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	0,00 m	Terra
Patio	0,00 mq	83,00 mq	0,10	8,30 mq	0,00 m	Terra
Porticati	0,00 mq	47,00 mq	0,35	16,45 mq	0,00 m	Terra
Pompeiana	0,00 mq	35,00 mq	0,40	14,00 mq	0,00 m	Terra
Civile abitazione	0,00 mq	278,00 mq	1,00	278,00 mq	0,00 m	Primo
Porticato	0,00 mq	16,00 mq	0,35	5,60 mq	0,00 m	Primo
Balcone	0,00 mq	18,00 mq	0,40	7,20 mq	0,00 m	Primo
Parco	0,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	
Parco	0,00 mq	7018,00 mq	0,02	140,30 mq	0,00 m	
Locale deposito attrezzi	0,00 mq	25,00 mq	0,50	12,50 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>957,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>957,50 mq</b>		

I beni **non** sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF) (Allegato n° 4)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	220	1	2	A/8	3	vani 24	840 mq	5763,66 €	S1-T-1	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ai fini della continuità catastale si precisa che:

-al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta, la particella 220, del foglio 44, ha originato il subalterno 1, della stessa particella, a seguito denuncia di variazione per AMPLIAMENTO del 28 febbraio 2011, Pratica n.LU0051250, in atti da pari data (n.21389.1/2011);

-al Catasto Terreni del Comune di Pietrasanta, la particella 220, ente urbano di mq.7.630, deriva dalla fusione della medesima particella di mq.4.750, con la particella 165 di mq.510, particella 221 di mq.960, particella 222

di mq.1.100 e particella 321 di mq.310, a seguito Tipo Mappale del 18 febbraio 2004 Pratica n.LU013669U in atti da pari data (n.13669.2/1993).

### CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetria catastale<sup>(Allegato n°5)</sup> per AMPLIAMENTO del 28 febbraio 2011 Pratica n.LU0051250 in atti da pari data (n.21389.1/2011), non identifica l'immobile nell'attuale consistenza e distribuzione, si veda relazione dell'Ausiliario.

#### **Aggiornamento catastale**

L'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

### PRECISAZIONI

**Si segnala che**, quanto indicato nell'atto di pignoramento immobiliare del 30 marzo 2023 repertorio 1441 e nella nota di trascrizione del 3 maggio 2023 n.6167 di formalità, NON corrisponde all'attuale identificazione catastale, in quanto nelle stesse sono state riportate le originarie referenze catastali foglio 44, **particella 220**, mentre a dette date, l'immobile era già censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta al foglio 44, **particella 220 subalterno 1**, a seguito VARIAZIONE per AMPLIAMENTO del 28 febbraio 2011 Pratica n.LU0051250 in atti da pari data (n.21389.1/2011).

### STATO CONSERVATIVO

Il tutto in buono stato di uso e conservazione, salvo il normale deperimento d'uso.

### VINCOLI ARTISTICI

Nel titolo di provenienza ai rogiti del Notaio Vertere Morichelli di Villafranca in Lunigiana del 22 aprile 1993 repertorio n.19155/6762, trascritto a Pisa in data 24 aprile 1993 al n.2893 di formalità, infra riportato, le parti, tra l'altro, hanno precisato che il terreno, omissis..."sul fronte dell'argine Baccatoio-Motrone esistono reperti archeologici dell'antico porto di Motrone, regolarmente notificati alla Competente Soprintendenza di Monumenti e soggetti al vincolo dell'inamovibilità"...omissis.

### SERVITU'

Per l'accesso tramite la via privata Dilectos, si rinvia ai titoli di provenienza ai rogiti del atto ai rogiti del Notaio Vertere Morichelli di Villafranca in Lunigiana del 22 aprile 1993 repertorio n.19155/6762, già citato e del Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca del 2 dicembre 1980 repertorio n.290/87<sup>(Allegato n°6)</sup>.

#### Descrizione della zona

La frazione di Marina di Pietrasanta, si trova nella riviera della Versilia e si estende sul litorale del mar Tirreno e comprende i 4 chilometri di costa tra Forte dei Marmi e Lido di Camaiore. Marina di Pietrasanta si divide in quattro zone, Fiumetto, Tonfano, Motrone, Le Focette e sin dagli inizi degli anni trenta, era una nota stazione balneare ed ancora oggi la principale fonte di reddito è il turismo, in quanto questa zona di costa è una rinomata meta estiva per i numerosi locali mondani e le ampie spiagge sabbiose e perfettamente attrezzate.

La villa si trova in zona residenziale, immersa nel verde, a circa 800 metri dal lungomare del viale Roma e a circa 3,5 chilometri dal "Parco della Versiliana".

### Descrizione dettagliata

Il fabbricato si eleva in muratura ordinaria, intonaci del tipo civile, copertura a padiglioni con manto in cotto, canale e discendenti in rame, sottotetto non praticabile ad eccezione di una piccola zona. L'impianto elettrico sottotraccia, quello di riscaldamento a termosifone con corpi radianti in ghisa, alimentato da due caldaie a gas metano, poste all'esterno protette da tettoia, impianto d'allarme, impianto di climatizzazione con split al primo piano nelle camere, con motore nel sottotetto e in alcuni vani al piano terra con motore all'esterno. Le scale di collegamento con gradini e ringhiera in legno, la scala esterna con gradini in pietra e ringhiera in ferro, gli infissi in legno massello, quelli esterni protetti da persiane o da grata in ferro, alcuni del tipo all'inglese, le porte esterne del piano terreno con vetro blindato e cancellate; parte dei solai, i porticati e le pompeiane, con travi e travicelli in legno.

I pavimenti al piano terreno in cotto, quelli del primo piano con mezzane in cotto e in parquet nelle camere. I bagni con rivestimenti in mattonelle di ceramica.

Al piano seminterrato pavimenti con mezzane in cotto, scala di collegamento in granito, finestre con struttura in ferro e vetro.

La terrazza al piano primo con ringhiera e struttura di copertura in legno.

Il locale deposito, posto in prossimità dell'ingresso principale, ha struttura in muratura, copertura a capanna, manto in cotto, discendenti in rame, finestre con grate in ferro, portone d'ingresso in legno.

Il parco con muro di recinzione, ad eccezione del lato sud lato con rete metallica, i cancelli in ferro, quello principale con apertura a comando elettrico. La zona a verde, con alberi ad alto fusto, è dotata di impianto di irrigazione e di illuminazione, i marciapiedi, il patio e i porticati, con pavimento in cotto, la viabilità asfaltata.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è abitato dal Signor \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\* e la di lui madre Signora \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, entrambi residenti, nell'immobile oggetto di procedura come risulta dai certificati storici di residenza, rilasciati dal Comune di Pietrasanta, rispettivamente in data 6 settembre 2023 e 16 ottobre 2023 (Allegato n°7 e n°8).

In data 9 ottobre 2023 è stata presentata all'Agenzia dell'Entrate, richiesta di elenco dei contratti di locazione, relativi all'immobile oggetto di procedura esecutiva ed in data 20 ottobre 2023, l'Ufficio ha comunicato a mezzo PEC, che non risultano contratti di locazione registrati (Allegato n°9).

### PROVENIENZE VENTENNALI

Nel Signor \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, la piena proprietà è pervenuta come segue:

-Quanto alla nuda proprietà, dal Signor \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, con riserva di usufrutto in proprio favore, con atto ai rogiti del Notaio Vertere Morichelli di Villafranca in Lunigiana del 22 aprile 1993 repertorio n.19155/6762, trascritto a Pisa in data 24 aprile 1993 al n.2893 di formalità (Allegato n°10);

-Quanto al ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà, in morte del Signor \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, avvenuta in data 15 maggio 2005 (Allegato n°11), come risulta catastalmente.

Nel dante causa, Signor \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, la piena proprietà era pervenuta con atto del Notaio Gennaro Marrese di Bagni di Lucca del 2 dicembre 1980 repertorio n.290/87, registrato a Lucca il 19 dicembre 1980 al n.6441, trascritto a Pisa in data 19 dicembre 1980 al n.10649 di formalità.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatta dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, in data 5 maggio 2023, in atti della procedura e dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Pisa**, aggiornate al **28 ottobre 2024**, l'immobile in oggetto, di proprietà del Signor \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

#### **Iscrizioni**

##### **-Iscrizione n.3273 del 6 luglio 2006, presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pisa**

Ipoteca **volontaria** di euro 900.000,00 a garanzia della somma di euro 450.000,00, in forza di atto di **mutuo fondiario**, della durata di anni 15, con atto ai rogiti del Notaio Giulio Faggioni di Carrara del 28 giugno 2006 repertorio n.33666/13661, a favore della \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante la piena proprietà sul bene in oggetto, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta, nel foglio 44, particella 220.

##### **-Iscrizione n.1360 del 13 giugno 2012, presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pisa**

Ipoteca **giudiziale** di euro 155.371,37, a garanzia della somma di euro 155.371,37, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Massa-Sezione distaccata di Carrara, in data 28 maggio 2012 repertorio n.5413/2012, a favore della \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante la piena proprietà sul bene in oggetto, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta, nel foglio 44, particella 220 subalterno 1.

##### **-Iscrizione n.1417 del 20 giugno 2012, presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pisa**

Ipoteca **giudiziale** di euro 623.027,47, a garanzia della somma di euro 623.027,47, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Massa-Sezione distaccata Carrara, in data 7 giugno 2012 repertorio n.5412/2012, a favore della \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante la piena proprietà sul bene in oggetto, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta, nel foglio 44, particella 220 subalterno 1.

##### **-Iscrizione n.1711 del 25 luglio 2012, presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pisa**

Ipoteca **giudiziale** di euro 560.000,00, a garanzia della somma di euro 467.834,66, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Massa-Sezione Carrara, in data 23 luglio 2012 repertorio n.514/4, a favore del \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante la piena proprietà sul bene in oggetto, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta, nel foglio 44, particella 220 subalterno 1.

##### **-Iscrizione n.2034 del 13 agosto 2015, presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pisa**

Ipoteca **giudiziale** di euro 750.000,00, a garanzia della somma di euro 600.000,00, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Massa, in data 27 luglio 2015 repertorio n.1153, a favore della \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante la piena proprietà sul bene in oggetto, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta, nel foglio 44, particella 220 subalterno 1.

## Trascrizioni

**-Trascrizione n.6167 del 3 maggio 2023, presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pisa**

**Pignoramento immobiliare** Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Lucca del 30 marzo 2023 repertorio n.1441, a favore di \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante la piena proprietà sul bene in oggetto, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta, nel foglio 44, **particella 220**.

## Sequestro conservativo

**-Trascrizione n.2172 del 28 febbraio 2013, presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pisa**

**Ordinanza di Sequestro Conservativo**, emessa dal Tribunale di Massa, in data 8 febbraio 2013 repertorio n.-, (concesso fino alla concorrenza di euro 90.000,00) a favore di \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante la piena proprietà sul bene in oggetto, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta, nel foglio 44, **particella 220 subalterno 1**.

## Trascrizione successiva all'apertura della Procedura Esecutiva Immobiliare

### Domanda giudiziale

**-Trascrizione n.1744 del 7 febbraio 2024, presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pisa** (Allegato n°12)

**Domanda Giudiziale**, Tribunale di Lucca, in data 19 gennaio 2024 repertorio n.131, Esecuzione in Forma Specifica, a favore di, contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante la piena proprietà sul bene in oggetto, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta, nel foglio 44, **particella 220 subalterno 1**.

### Oneri di cancellazione

Oneri a carico della procedura.

## NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pietrasanta in data 25 ottobre 2023 (Allegato n°13), risulta che nel vigente Regolamento Urbanistico, il lotto di terreno distinto al Catasto Terreni, nel foglio 44, **particella 220**, è inserito come segue:

- parte **IL PAESAGGIO DELL'AMBIENTE FLUVIALE ED UMIDO - Le aree boscate costiere** (art. 16 comma 5);
- parte **LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ E LE RELATIVE FASCE DI RISPETTO - Strade, piazze e percorsi urbani** (art. 22);
- parte **IL PAESAGGIO DELL'AMBIENTE FLUVIALE E UMIDO - I canali, i corsi d'acqua ed il verde fluviale di pertinenza** (art. 16 comma 8).

Ai fini delle valutazioni inerenti le misure di salvaguardia previste dall'art 103 della L.R. 65/2014, nel Piano Operativo adottato, il medesimo terreno, prevede la seguente destinazione urbanistica:

- parte **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);
- parte **Infrastrutture esistenti** (DT\_02b art 16);
- parte **TERRITORIO RURALE - Zone E7 - parte del territorio rurale a valenza ambientale delle aree boscate di Motrone** (DT\_02b art. 23 e DT\_02a art 6.7).

-Tale destinazione è derivata dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e gli strumenti urbanistici redatti su base aerofotogrammetrica.

Per un maggior approfondimento si rinvia alla relazione, di seguito riportata, dell'Ausiliario nominato.

La costruzione è antecedente al 1° settembre 1967.

Per la conformità e specifiche spese, si rimanda per completezza di contenuto alla relazione redatta da Geometra Mirco Ramacciotti in data 30 agosto 2024 (Allegato n14°), nominato in ausilio all'esperto con provvedimento del G.E. in data 21 marzo 2024.

**Spese per la regolarizzazione delle difformità:** La suddetta relazione del Geometra Ramacciotti conclude quantificando il costo per riportare il fabbricato in una condizione di commerciabilità, con costi che possono variare in un importo da circa **Euro 9.750,00,00** (novemilasettecentocinquanta/00) a circa **Euro 11.750,00,00** (undicimilasettecentocinquanta00), oltre onorari professionali.

**L'ausiliario non ha effettuato:**

- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sull'immobile, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante;  
- dell'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, nonché specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato, ove necessari, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- 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.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Non sono state rintracciate le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'arte degli impianti, il certificato di agibilità e l'Attestato di Prestazione Energetica dei quali il fabbricato potrebbe esserne sprovvisto.

La regolarizzazione, adeguamento, certificazioni e attestazioni necessari saranno a cura e spese dell'ag-giudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



**LOTTO UNICO**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pietrasanta (LU) - frazione Marina, località Motrone, via privata Dilectosa n.1, piano S1-T-1.  
**La piena proprietà** per la quota di 1/1 spettante al Signor \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, su **villa singola**, con la **superficie commerciale di circa mq.957,00 in c.t.**, elevata su due piani fuori terra, oltre il seminterrato e parco.

L'unità immobiliare, con accesso carraio e pedonale tramite detta strada privata, è corredata da ampio parco esclusivo su quattro lati, con la superficie **catastale di mq.7.630,00** compresa l'area occupata dal fabbricato e dal manufatto ad uso deposito attrezzi.

La villa si compone:

(la destinazione dei vani è stata tratta dalla planimetria catastale)

- al piano seminterrato, con altezza di circa ml.2,00, da tre locali per cantina, disimpegno e scala di collegamento con il piano soprastante;
- al piano terra, con altezza di circa ml.3,00, da ingresso, disimpegno, soggiorno con portico e patio, sala e saletta, altro ampio disimpegno con scala di collegamento al piano superiore, pranzo con pompeiana, disimpegni, servizio igienico, cucina, studio con piccolo ripostiglio e altra pompeiana, in avancorpo camera di servizio, w.c. e stireria lavanderia;
- al piano primo, con altezza di circa ml.2,80, da disimpegno con scala di collegamento al sottostante piano, corridoio con scala esterna che conduce al patio del piano terra, vari disimpegni, cinque camere con bagno, di cui, una con balcone e stanza armadi e una con portico;

Il manufatto accessorio, si eleva al solo piano terra, con altezza in gronda di circa ml.2,35 e al colmo di circa ml.2,85 ed è costituito da unico locale ad uso deposito attrezzi.

- **Identificato al Catasto Fabbricati**-Foglio 44, Particella 220, Subalterno 1, Zona censuaria 2, Categoria A/8

**CRITERI ESTIMATIVI**

I procedimenti di valutazione, riconosciuti a livello internazionale, per determinare il valore di mercato di un immobile sono i) il metodo del confronto di mercato, ii) metodo finanziario e iii) metodo dei costi.

Il metodo del confronto di mercato prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte del medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari (che provocano una variazione del prezzo) e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile. Il metodo finanziario si basa sul principio che un bene vale per quello che rende quando, cioè, una proprietà può essere compravenduta sulla base della sua capacità e caratteristica di produrre un reddito; il metodo si suddivide in tre diverse procedure: capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria e analisi del flusso di cassa scontata. Il metodo dei costi (costo di sostituzione deprezzato) è normalmente utilizzato per valutare un immobile speciale oppure in presenza di un mercato limitato.

Tenuto conto della situazione del mercato e della specifica e dettagliata indagine svolta, si è ritenuto idoneo adottare, tra i vari criteri estimativi, il metodo del confronto di mercato noto come Market Comparison Approach - M.C.A..

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach - MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018). A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables).

## Metodologia per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" è stato utilizzato come criterio di misurazione la "Superficie Esterna Lorda" (SEL)-Codice delle Valutazioni Immobiliari, raccordando le superfici secondarie con coefficienti personalizzati, che prendono il nome di "rapporto mercantile" e che rappresentano il rapporto, tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

Per mero tuziorismo, si riportano anche i dati pubblicati dalle fonti specializzate

### Osservatorio del Mercato Immobiliare" Agenzia delle Entrate al 2° semestre 2023.

#### Comune di Pietrasanta

Fascia/zona: Periferica/MARINA DI PIETRASANTA-FIUMETTO-TONFANO-MOTRONE-FOCETTE

Codice di Zona: "D3"

Microzona: "1"

Tipologia prevalente: "Ville e Villini"

Destinazione: "Residenziale"

Stato di conservazione: "Normale"

Superficie: "Lorda"

Tipologia:

- "Abitazioni civili"

Valore Mercato (€/mq.) minimo €3.600 - massimo €4.900;

- "Abitazioni tipo economico"

Valore Mercato (€/mq.) minimo €3.400 - massimo €4.500;

- "Box".

Valore Mercato (€/mq.) minimo €1.650 - massimo €2.000; - "Ville e villini".

Valore Mercato (€/mq.) minimo €4.000 - massimo €5.900.

#### "Borsino immobiliare"

Tipologia: "Ville e Villini"

- "Abitazioni in stabili di 1° fascia"

Valore a mq. minimo €3.380 - massimo €4.678

- "Abitazioni in stabili di fascia media"

Valore a mq. minimo €2.934 - massimo €4.059

- "Abitazioni in stabili di 2° fascia"

Valore a mq. minimo €3.198 - massimo €3.501

- "Box auto & Autorimesse"

Valore a mq. minimo €1.450 - massimo €1.882

- "Ville & villini"

Valore a mq. minimo €3.310 - massimo €5.236

#### Analisi del mercato

Il mercato della zona è contraddistinto da un costante attivismo della domanda che negli ultimi tempi mostra segni di espansione. Ciò comporta un aumento dei prezzi che determina un lieve calo del numero delle transazioni.

#### Ricerca comparabili

E' stata svolta una approfondita ricerca di beni comparabili mediante accesso ai dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, al fine di ottenere il dato immobiliare certo, basato su compravendite realmente perfezionate nella zona del soggetto di stima.

La ricerca ha fornito più riscontri, in gran parte non ritenuti validamente selezionabili per la fattispecie.

L'analisi del segmento di mercato ha quindi consentito di selezionare il seguente comparabile:

#### COMPARABILE

Atto ai rogiti del Notaio Vittorio Gaddi di Lucca del 24 settembre 2024 repertorio 68805/18632, trascritto a Pisa in data 25 settembre 2024 al n.13129 di formalità.

**CALCOLI M.C.A.**

**Calcolo del valore di mercato**

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Si veda le tabelle di calcolo del MCA<sup>(Allegato n°15)</sup>.

**Valore di stima del bene €4.500.000,00=** *diconsi (euro quattromilionicinquecentomila/00).*

*In detto valore è ricompresa l'incidenza della piccola zona sottotetto parzialmente praticabile e si è tenuto conto di tutto quanto innanzi riportato, in particolare anche per quanto attiene gli onorari relativi all'espletamento della pratica amministrativa, non quantificata dall'Ausiliario, in quanto non è possibile preventivare un costo in modo attendibile, stante l'assenza di tariffe professionali e la discrezionalità del mercato.*

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente l'immobile si trova, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando solo come parametro di riferimento la superficie commerciale, oltre a quanto riportato al punto "CRITERI ESTIMATIVI", si è adottata un'ulteriore riduzione del prezzo base d'asta, come previsto nel quesito, che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile; eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

In particolare applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 20%, in ragione delle circostanze del caso di specie, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Pietrasanta (LU) - frazione Marina, località Motrone, via privata Dilectosa n.1, piano S1-T-1.	957,50 mq	4.658,66 €/mq	€ 4.460.666,95	100,00%	€ 4.460.666,95
Valore di stima:					€ 4.460.666,95

Valore di stima in cifra tonda: € 4.500.000,00= (quattromilionicinquecentomila/00)

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	11750,00	€
Tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene equa e congrua una riduzione del 20%	20,00	%

**Valore finale di stima €3.588.250,00=** (tremilionicinquecentottanttomiladuecentocinquanta/00)

**Valore proposto a base d'asta in c.t.: € 3.600.000,00=** (euro tremilioneiseicentomila/00)

**Limiti ed assunzioni**

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.

**INOLTRE:**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.



Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

\*\*\*\*\*

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

Lucca, li 28 ottobre 2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Leonardi Giovanni

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Allegati dal n°1 al n°15.
- ✓ Documentazione fotografica dal n°1 al n°38.

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pietrasanta (LU) - frazione Marina, località Motrone, via privata Dilectosa n.1, piano S1-T-1.  
**La piena proprietà** per la quota di 1/1 spettante al Signor \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, su **villa singola**, con la **superficie commerciale di circa mq.957,00 in c.t.**, elevata su due piani fuori terra, oltre il seminterrato e parco.  
L'unità immobiliare, con accesso carraio e pedonale tramite detta strada privata, è corredata da ampio parco esclusivo su quattro lati, con la superficie **catastale di mq.7.630,00** compresa l'area occupata dal fabbricato e dal manufatto ad uso deposito attrezzi.  
La villa si compone:  
(la destinazione dei vani è stata tratta dalla planimetria catastale)  
-al piano seminterrato, con altezza di circa ml.2,00, da tre locali per cantina, disimpegno e scala di collegamento con il piano soprastante;  
-al piano terra, con altezza di circa ml.3,00, da ingresso, disimpegno, soggiorno con portico e patio, sala e saletta, altro ampio disimpegno con scala di collegamento al piano superiore, pranzo con pompeiana, disimpegni, servizio igienico, cucina, studio con piccolo ripostiglio e altra pompeiana, in avancorpo camera di servizio, w.c. e stileria lavanderia;  
-al piano primo, con altezza di circa ml.2,80, da disimpegno con scala di collegamento al sottostante piano, corridoio con scala esterna che conduce al patio del piano terra, vari disimpegni, cinque camere con bagno, di cui, una con balcone e stanza armadi e una con portico;  
Il manufatto accessorio, si eleva al solo piano terra, con altezza in gronda di circa ml.2,35 e al colmo di circa ml.2,85 ed è costituito da unico locale ad uso deposito attrezzi.
- **Identificato al Catasto Fabbricati**-Foglio 44, Particella 220, Subalterno 1, Zona censuaria 2, Categoria A/8
- **Destinazione urbanistica:** Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pietrasanta in data 25 ottobre 2023, risulta che nel vigente Regolamento Urbanistico, il lotto di terreno distinto al Catasto Terreni, nel foglio 44, particella 220, è inserito come segue:  
-parte **IL PAESAGGIO DELL'AMBIENTE FLUVIALE ED UMIDO - Le aree boscate costiere** (art. 16 comma 5);  
-parte **LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ E LE RELATIVE FASCE DI RISPETTO - Strade, piazze e percorsi urbani** (art. 22);  
-parte **IL PAESAGGIO DELL'AMBIENTE FLUVIALE E UMIDO - I canali, i corsi d'acqua ed il verde fluviale di pertinenza** (art. 16 comma 8).  
Ai fini delle valutazioni inerenti le misure di salvaguardia previste dall'art 103 della L.R. 65/2014, nel Piano Operativo adottato, il medesimo terreno, prevede la seguente destinazione urbanistica:  
-parte **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);  
-parte **Infrastrutture esistenti** (DT\_02b art 16);  
-parte **TERRITORIO RURALE - Zone E7 - parte del territorio rurale a valenza ambientale delle aree boscate di Motrone** (DT-02b art. 23 e DT-02a art 6.7).  
-Tale destinazione è derivata dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e gli strumenti urbanistici redatti su base aerofotogrammetrica.  
Per un maggior approfondimento si rinvia alla relazione dell'Ausiliario nominato

**Prezzo base d'asta: € 3.600.000,00=** (euro tremilioniseicentomila/00)

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 84/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.600.000,00**

<b>Bene N° 1 - Villa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pietrasanta (LU) - frazione Marina, località Motrone, via privata Dilectosa n.1,piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 220, Sub.1, Zc. 2, Cat.A/8	<b>Superficie commerciale convenzionale (SEL)</b>	957,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il tutto in buono stato di uso e conservazione, salvo il normale deperimento d'uso.		
<b>Descrizione:</b>	<p><b>La piena proprietà</b> per la quota di 1/1 spettante al Signor *****DATO OSCURATO*****, su <b>villa singola</b>, con la <b>superficie commerciale di circa mq.957,00 in c.t.</b>, elevata su due piani fuori terra, oltre il seminterrato e parco.</p> <p>L'unità immobiliare, con accesso carraio e pedonale tramite detta strada privata, è corredata da ampio parco esclusivo su quattro lati, con la superficie <b>catastale di mq.7.630,00</b>compresa l'area occupata dal fabbricato e dal manufatto ad uso deposito attrezzi.</p> <p>La villa si compone:</p> <p>(la destinazione dei vani è stata tratta dalla planimetria catastale)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-al piano seminterrato, con altezza di circa ml.2,00, da tre locali per cantina, disimpegno e scala di collegamento con il piano soprastante;</li> <li>-al piano terra, con altezza di circa ml.3,00, da ingresso, disimpegno, soggiorno con portico e patio, sala e saletta, altro ampio disimpegno con scala di collegamento al piano superiore, pranzo con pompeiana, disimpegni, servizio igienico, cucina, studio con piccolo ripostiglio e altra pompeiana, in avancorpo camera di servizio, w.c. e stireria lavanderia;</li> <li>-al piano primo, con altezza di circa ml.2,80, da disimpegno con scala di collegamento al sottostante piano, corridoio con scala esterna che conduce al patio del piano terra, vari disimpegni, cinque camere con bagno, di cui, una con balcone e stanza armadi e una con portico;</li> </ul> <p>Il manufatto accessorio, si eleva al solo piano terra, con altezza in gronda di circa ml.2,35 e al colmo di circa ml.2,85 ed è costituito da unico locale ad uso deposito attrezzi.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è abitato dal Signor *****DATO OSCURATO***** e la di lui madre Signora FUKSINSKA GRAZYNA LIDIA, entrambi residenti, nell'immobile oggetto di procedura come risulta dai certificati storici di residenza, rilasciati dal Comune di Pietrasanta, rispettivamente in data 6 settembre 2023 e 16 ottobre 2023.		



# FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

## Iscrizioni

### **-Iscrizione n.3273 del 6 luglio 2006, presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pisa**

Ipoteca **volontaria** di euro 900.000,00 a garanzia della somma di euro 450.000,00, in forza di atto di **mutuo fondiario**, della durata di anni 15, con atto ai rogiti del Notaio Giulio Faggioni di Carrara del 28 giugno 2006 repertorio n.33666/13661, a favore della \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante la piena proprietà sul bene in oggetto, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta, nel foglio 44, particella 220.

### **-Iscrizione n.1360 del 13 giugno 2012, presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pisa**

Ipoteca **giudiziale** di euro 155.371,37, a garanzia della somma di euro 155.371,37, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Massa-Sezione distaccata di Carrara, in data 28 maggio 2012 repertorio n.5413/2012, a favore della \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante la piena proprietà sul bene in oggetto, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta, nel foglio 44, particella 220 subalterno 1.

### **-Iscrizione n.1417 del 20 giugno 2012, presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pisa**

Ipoteca **giudiziale** di euro 623.027,47, a garanzia della somma di euro 623.027,47, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Massa-Sezione distaccata Carrara, in data 7 giugno 2012 repertorio n.5412/2012, a favore della \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante la piena proprietà sul bene in oggetto, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta, nel foglio 44, particella 220 subalterno 1.

### **-Iscrizione n.1711 del 25 luglio 2012, presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pisa**

Ipoteca **giudiziale** di euro 560.000,00, a garanzia della somma di euro 467.834,66, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Massa-Sezione Carrara, in data 23 luglio 2012 repertorio n.514/4, a favore del \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*

, gravante la piena proprietà sul bene in oggetto, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta, nel foglio 44, particella 220 subalterno 1.

### **-Iscrizione n.2034 del 13 agosto 2015, presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pisa**

Ipoteca **giudiziale** di euro 750.000,00, a garanzia della somma di euro 600.000,00, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Massa, in data 27 luglio 2015 repertorio n.1153, a favore della \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante la piena proprietà sul bene in oggetto, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta, nel foglio 44, particella 220 subalterno 1.

## Trascrizioni

### **-Trascrizione n.6167 del 3 maggio 2023, presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pisa**

**Pignoramento immobiliare** Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Lucca del 30 marzo 2023 repertorio n.1441, a favore di \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante la piena proprietà sul bene in oggetto, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta, nel foglio 44, **particella 220.**

### ***Sequestro conservativo***

### **-Trascrizione n.2172 del 28 febbraio 2013, presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pisa**

**Ordinanza di Sequestro Conservativo**, emesso dal Tribunale di Massa, in data 8 febbraio 2013 repertorio n.-, (concesso fino alla concorrenza di euro 90.000,00) a favore di \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante la piena proprietà sul bene in oggetto, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta, nel foglio 44, particella 220 subalterno 1.



## Trascrizione successiva all'apertura della Procedura Esecutiva Immobiliare

### **Domanda giudiziale**

**-Trascrizione n.1744 del 7 febbraio 2024, presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pisa**  
**Domanda Giudiziale**, Tribunale di Lucca, in data 19 gennaio 2024 repertorio n.131, Esecuzione in Forma Specifica, a favore di \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*\*, gravante la piena proprietà sul bene in oggetto, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta, nel foglio 44, particella 220 subalterno 1.

### **Oneri di cancellazione**

Oneri a carico della procedura.

