



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

133/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera OLIVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:

IVG di Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/11/2023

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Ing. Claudio MILANI

CF:MLNCLD89S16G628A

con studio in VIAREGGIO (LU) Via Giacomo Puccini 308

telefono: 3480141457

email: claudiomilani89@gmail.com

PEC: claudio.milani@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Ing. Claudio MILANI

Pagina 1 di 24



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 133/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A. Unità immobiliare per civile abitazione a PIETRASANTA Via Cavour 84, frazione Marina di Pietrasanta, quartiere Focette, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione facente parte di più ampio fabbricato bifamiliare posto in Pietrasanta, Via Cavour n. 84.

L'edificio, nella sua interezza, si sviluppa su due piani fuori terra, piano terra, piano primo e riceve accesso dalla Pubblica Viabilità (Via Cavour) proseguendo poi per la particella identificata dal numero 596 non ricompresa all'interno della presente procedura esecutiva. Si precisa che l'aggiudicatario, a proprie cure e spese, dovrà costituire una servitù di passo gravante sui beni identificati dalla particella 596 e a favore dei beni di cui al presente lotto.

Il piano terra si compone di soggiorno, disimpegno, servizio igienico (non avente idonei requisiti igienico-sanitari), sottoscala e cucina. Il piano primo, collegato al sottostante mediante scala interna, si compone di disimpegno, due camere da letto dotate di balconi e servizio igienico. Attualmente la presente unità immobiliare risulta in comunicazione con i beni di cui al lotto 2. Si precisa che l'aggiudicatario dovrà provvedere a separare materialmente le due diverse unità immobiliari in modo da ripristinare la consistenza originaria del fabbricato. L'unità immobiliare gode inoltre di giardino esclusivo che si sviluppa su tre lati liberi del fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 600 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: Via Camillo Benso Cavour n. 84, piano: T-1, intestato a ██████████

Coerenze: I beni confinano con Via Cavour, particelle identificate dal foglio di mappa 44, mappali 600, sub.2, 601, 596 e 1058.

La particella precedentemente descritta risulta graffata con il mappale 602

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 424.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 339.600,00
Data della valutazione:	03/11/2023

ASTE GIUDIZIARIE.IT

tecnico incaricato: Ing. Claudio MILANI
Pagina 2 di 24



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

I beni oggetto della presente alla data del sopralluogo, effettuato il 06/10/2023, risultavano liberi da persone.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il Sottoscritto Ing. Claudio MILANI, relativamente ai beni oggetto di esecuzione immobiliare, dichiara che a tutto il giorno 26/10/2023 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni:

Ordinanza di Sequestro conservativo trascritta a Pisa il 10/02/2022 ai nn. 2494/1820 in favore del [REDACTED] dipendente da atto giudiziario del 19/01/2022, annotata di sentenza di condanna esecutiva il 20/06/2023 ai nn. 12035/1547 (con limitazione della pretesa nei confronti [REDACTED] oltre ad interessi legali dalla pubblicazione della sentenza al soddisfo).

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

I beni immobili oggetto di perizia, compresi all'interno della perimetrazione dei centri abitati, sono posti in "I TESSUTI URBANI E URBANIZZATI - AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE", risultano essere collocati all'interno di area a pericolosità idraulica P1, così come rappresentato all'interno delle mappe dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

Con Delibera n. 78 del 13/12/2021 il Consiglio Comunale ha adottato il Piano Operativo del

Comune di Pietrasanta, i beni oggetto di perizia sono posti in "Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto urbanistico recente soggette a Intervento Diretto". Sull'area in esame risulta essere presente vincolo paesaggistico relativo a Immobili ed aree di notevole interesse pubblico così come previsto dall'art. 136 del D. Lgs 42/2004.

Da informazioni ricevute dall'Amministratore Condominiale si riporta:

- Spese ordinarie annuali ammontano a circa € 700,00 l'anno;
- Spese insolute ammontano ad € 665,75 per gli arretrati ed € 341,96 per le spese correnti;
- Millesimi spese generali 38,462;
- Millesimi blocco 500.

All'interno dell'atto di provenienza precedentemente riportato, oltre ai diritti riguardanti l'unità immobiliare per civile abitazione, la proprietà acquistava diritti di nuda comproprietà pari a 1/21 sulle aree destinate a viabilità interna e parcheggi, presumibilmente riconducibili alle aree identificate dal mappale 596. La procedura esecutiva, come descritto, non ha come oggetto i beni immobili di cui al mappale 596 pertanto, da parte dell'aggiudicatario, si rende necessaria, a proprie cure e spese, la costituzione di una servitù di passo gravante sui beni identificati dalla particella 596 e a favore dei beni di cui al presente lotto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Diritti pervenuti [redacted] per atto di cessione della nuda proprietà a titolo oneroso del 13 febbraio 2003 in Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini -Terme, trascritto a Pisa il 14 febbraio 2003 ai nn. 4252/2993 e 4253/2994 da potere della [redacted] con [redacted] e giusta atto di rinuncia al diritto di abitazione del 13 febbraio 2003 in Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini -Terme, trascritto a Pisa il 14 febbraio 2003 ai nn. 4254/2995 e 4255/2996 [redacted]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla [redacted] [redacted] la nuda proprietà degli immobili era pervenuta giusta atto di conferimento in società del 20 marzo 1998 in Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini - Terme, trascritto a Pisa il 7 aprile 1998 ai nn. 4493/3067 [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 6/1978, intestata a [redacted] [redacted] per lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione di piani due e due quartieri fabbricato E, rilasciata il 25/01/1978 con il n. 6 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

Si riscontrano difformità relative agli accessi, allo sviluppo delle recinzioni esterne, al diverso posizionamento e tipologie di essenze arboree presenti nella resede, alle sistemazioni esterne tra cui diverso andamento e inclinazione del terreno, diverse geometrie dei marciapiedi di rigiro al fabbricato e diverso sviluppo dei vialetti interni alle proprietà.

All'interno dei titoli edilizi si ravvisa la mancata rappresentazione di particolari costruttivi relativi alle recinzioni e agli accessi sia carrabili che pedonali.

L'unità immobiliare riceve accesso dalla Pubblica Viabilità (Via Cavour) proseguendo poi per la particella identificata dal numero 596 non ricompresa all'interno della presente procedura esecutiva. Si precisa che l'aggiudicatario, a proprie cure e spese, dovrà costituire una servitù di passo gravante sui beni identificati dalla particella 596 e a favore dei beni di cui al presente lotto.

Si ravvisa inoltre il diverso posizionamento del fabbricato all'interno del lotto di pertinenza. Tale spostamento, oltre ad eccedere tolleranze previste dalle Normative vigenti comporta, lungo il lato Viareggio, una distanza tra pareti finestrate inferiore a ml 10,00.

Esternamente, oltre a quanto già riportato, si ravvisano modifiche prospettiche determinate da diverse forme, posizioni e dimensioni delle aperture (finestre e portefinestre), chiusura di alcune aperture esterne, diverse tipologie dei parapetti posti sui balconi, diverso sviluppo dei muretti, assenza di fioriere, modifica ad alcuni particolari architettonici, diversa geometria della copertura e diversa geometria della canna fumaria esterna.

Relativamente alla sagoma, le misure in pianta del fabbricato, limitatamente alla zona posta nelle vicinanze della canna fumaria risultano affette da differenze non ricomprese all'interno delle tolleranze costruttive. Tali differenze sono riconducibili all'inclusione della canna fumaria all'interno della sagoma.

Le altezze del fabbricato risultano difformi rispetto a quanto riportato all'interno dei titoli edilizi (in eccesso).

Si ravvisa la mancata realizzazione del piano terreno a 70 cm dal piano di campagna, prescrizione prevista al momento del rilascio della Concessione edilizia.

Internamente sono presenti aperture che, di fatto, mettono in comunicazione le due unità immobiliari adiacenti e creano impropriamente un unico organismo.

Si precisa che al momento dell'aggiudicazione dei beni, dette aperture dovranno essere idoneamente chiuse in modo da ripristinare le due distinte unità immobiliari che compongono il fabbricato.

Risulta importante precisare che le aperture risultano essere poste su murature che sembrano presentare caratteristiche strutturali.

Data la limitazione di indagine non è stato possibile accertare accuratamente se le due unità immobiliari possiedono distinti impianti perfettamente funzionanti l'uno indipendentemente dall'altro. Tuttavia si precisa che sono presenti due caldaie che sembrano servire le due diverse unità abitative.

A piano terra si ravvisano inoltre modifiche alle partizioni interne con particolare riferimento alla zona di disimpegno-servizio igienico inoltre è presente un piccolo locale sottoscala che risulta estendersi fino al di sotto del piano di calpestio interno al fabbricato. A confine tra le due unità immobiliari sono presenti due piccoli vani (uno per ogni unità immobiliare) impropriamente utilizzati come servizi igienici.

La scala posta a collegamento tra i piani risulta avere geometria diversa rispetto a quanto previsto dagli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia.

A piano primo, oltre a lievi modifiche riguardanti le partizioni interne si ravvisa la diversa geometria



delle nicchie poste nel disimpegno e la realizzazione di apertura che crea un collegamento tra le due unità immobiliari adiacenti.

A giudizio dello scrivente, per le difformità sopra descritte l'aggiudicatario dovrà procedere alla messa in pristino dello stato dei luoghi con quanto autorizzato oppure presentare Accertamento di Conformità, da richiedersi al Comune di Pietrasanta ai sensi dell'art. 209 della L.R. Toscana n° 65/2014 e applicazione della sanzione, da richiedersi al Comune di Pietrasanta, ai sensi dell'art. 206 bis della L.R. Toscana n° 65/2014.

Da un punto di vista paesaggistico si rende necessaria la richiesta di Attestazione di Compatibilità Paesaggistica con il pagamento delle 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 - L.R. 65/2014).

8.2. CONFORMITÀ 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 raffigura esattamente la sagoma effettiva del fabbricato.

La planimetria catastale attualmente depositata non riporta informazioni inerenti gli accessi, ed in genere le sistemazioni esterne.

Esternamente si ravvisano modifiche prospettiche determinate da chiusura di alcune aperture esterne, diverso sviluppo dei muretti e diversa geometria della canna fumaria esterna.

Relativamente alla sagoma, limitatamente alla zona posta nelle vicinanze della canna fumaria, si ravvisa l'inclusione della canna fumaria all'interno del fabbricato.

Sono presenti aperture che, di fatto, mettono in comunicazione le due unità immobiliari adiacenti e creano impropriamente un unico organismo.

Si precisa che al momento dell'aggiudicazione dei beni, dette aperture dovranno essere idoneamente chiuse in modo da ripristinare le due distinte unità immobiliari che compongono il fabbricato.

Internamente si ravvisano modifiche riguardanti la geometria della scala interna, presenza di un servizio igienico posto impropriamente a piano terra nel disimpegno, presenza di un vano sotto scala che risulta estendersi fino al di sotto del piano di calpestio interno al fabbricato, diverse altezze nella zona disimpegno e diversa geometria delle nicchie poste a piano primo.

Le differenze riscontrate dovranno in parte essere ripristinate e in parte comporteranno l'aggiornamento della mappa e della planimetria catastale con corretta rappresentazione dell'edificio.

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**BENI IN PIETRASANTA VIA CAVOUR 84, FRAZIONE MARINA DI PIETRASANTA,
QUARTIERE FOCETTE**



UNITÀ IMMOBILIARE PER CIVILE ABITAZIONE DI CUI AL PUNTO A

Unità immobiliare per civile abitazione a PIETRASANTA Via Cavour 84, frazione Marina di Pietrasanta, quartiere Focette, della superficie commerciale di 90,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione facente parte di più ampio fabbricato bifamiliare posto in Pietrasanta, Via Cavour n. 84.

L'edificio, nella sua interezza, si sviluppa su due piani fuori terra, piano terra, piano primo e riceve accesso dalla Pubblica Viabilità (Via Cavour) proseguendo poi per la particella identificata dal numero 596 non ricompresa all'interno della presente procedura esecutiva. Si precisa che l'aggiudicatario, a proprie cure e spese, dovrà costituire una servitù di passo gravante sui beni identificati dalla particella 596 e a favore dei beni di cui al presente lotto.

Il piano terra si compone di soggiorno, disimpegno, servizio igienico (non avente idonei requisiti igienico-sanitari), sottoscala e cucina. Il piano primo, collegato al sottostante mediante scala interna, si compone di disimpegno, due camere da letto dotate di balconi e servizio igienico. Attualmente la presente unità immobiliare risulta in comunicazione con i beni di cui al lotto 2. Si precisa che l'aggiudicatario dovrà provvedere a separare materialmente le due diverse unità immobiliari in modo da ripristinare la consistenza originaria del fabbricato. L'unità immobiliare gode inoltre di giardino esclusivo che si sviluppa su tre lati liberi del fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 600 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: Via Camillo Benso Cavour n. 84, piano: T-1, intestato a ██████████
- Coerenze: I beni confinano con Via Cavour, particelle identificate dal foglio di mappa 44, mappali 600, sub.2, 601, 596 e 1058.
- La particella precedentemente descritta risulta graffiata con il mappale 602

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Centro della città di Pietrasanta, Seravezza, Lido di Camaione, Camaione, Viareggio e Forte dei Marmi). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

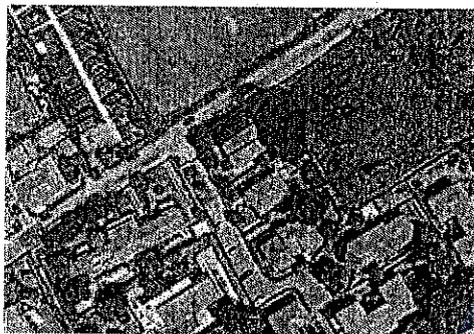


Immagine aerea

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lo scrivente dichiara che non è stata rintracciata alcuna copia dell'attestato di prestazione energetica (APE), tuttavia dal sopralluogo effettuato, data l'epoca di realizzazione dell'immobile, degli impianti installati e di tutti gli elementi che compongono il sistema edificioimpianto si possono immaginare



alti costi di gestione energetica. Il fabbricato al suo interno si presenta in buono stato di conservazione con pavimenti e rivestimenti in grès porcellanato.
 Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in legno e vetro singolo.
 L'unità immobiliare per civile abitazione risulta presumibilmente servita da caldaia autonoma dedicata alla produzione di ACS e al servizio dell'impianto a radiatori utile per la climatizzazione invernale.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità immobiliare per civile abitazione	90,00	x	100 %	=	90,00
Totale:	90,00				90,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 08/09/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni in stabili di prima fascia - valore medio

Indirizzo: Periferica/MARINA DI PIETRASANTA, FIUMETTO, TONFANO, MOTRONE, FOCETTE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.043,00 pari a 4.043,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 08/09/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni in stabili di fascia media - valore medio

Indirizzo: Periferica/MARINA DI PIETRASANTA, FIUMETTO, TONFANO, MOTRONE, FOCETTE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.508,00 pari a 3.508,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/09/2023

Fonte di informazione: OMI Valore min Secondo Semestre 2022

Descrizione: Abitazione civile

Indirizzo: Periferica/MARINA DI PIETRASANTA, FIUMETTO, TONFANO, MOTRONE, FOCETTE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.600,00 pari a 3.600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/09/2023

Fonte di informazione: OMI Valore max Secondo Semestre 2022

Descrizione: Abitazione civile

Indirizzo: Periferica/MARINA DI PIETRASANTA, FIUMETTO, TONFANO, MOTRONE, FOCETTE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.900,00 pari a 4.900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/09/2023

Fonte di informazione: OMI Valore min Secondo Semestre 2022

Descrizione: Abitazione di tipo economico

Indirizzo: Periferica/MARINA DI PIETRASANTA, FIUMETTO, TONFANO, MOTRONE, FOCETTE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.400,00 pari a 3.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/09/2023

Fonte di informazione: OMI Valore max Secondo Semestre 2022

Descrizione: Abitazione di tipo economico

Indirizzo: Periferica/MARINA DI PIETRASANTA, FIUMETTO, TONFANO, MOTRONE, FOCETTE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.600,00 pari a 4.600,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il fabbricato oggetto della presente perizia, sito in comune di Pietrasanta Via Cavour n.84, risulta essere collocato in zona semicentrale rispetto alla località di Marina di Pietrasanta, Focette.

La vicinanza al centro abitato oltre che al mare costituiscono punti di forza in sede di formulazione del giudizio di valutazione dell'unità immobiliare.

Ciò premesso e tenuto conto sia della finalità della presente stima che sarà rivolta al mercato delle aste immobiliari, tenuto conto dei valori OMI e degli annunci e compravendite immobiliari della zona riportate in precedenza, si ritiene di poter attribuire all'immobile in oggetto, (considerando il suo stato di manutenzione), il più probabile valore al metro quadro per la piena proprietà euro 4.800,00.

N.B. Le superfici accessorie (terrazze, verande, balconi, ecc.) non espressamente ricomprese all'interno della valutazione delle consistenze sono state considerate come bonus o malus del valore al metro quadro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,00 x 4.800,00 = 432.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costituzione servitù di passaggio	-7.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 424.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 424.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

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

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

b) descrizione dell'unità o complesso immobiliare:

- anno di costruzione,
- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione,
- livello estetico e qualità architettonica,
- livello piano, esposizione, luminosità,
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria,
- razionalità distributiva degli spazi interni,
- servizi ed impianti tecnologici,
- finiture,
- pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino, ecc.),
- servizi e comproprietà condominiali,
- titolo di proprietà,

- documentazione catastale,
- situazione ipotecaria,
- destinazione d'uso e capacità di reddito,

ed ogni altro eventuale elemento qualitativo intrinseco ed estrinseco al bene utile per una valutazione dello stesso.

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

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

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

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

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

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

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

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



normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto 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 o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Unità				
A	immobiliare per civile abitazione	90,00	0,00	424.500,00	424.500,00
				424.500,00 €	424.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il procedimento Esecutivo immobiliare colpisce l'intero quindi non risulta necessario predisporre un giudizio di comoda divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 424.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 84.900,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 339.600,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 133/2023

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A Unità immobiliare per civile abitazione a PIETRASANTA Via Cavour 84, frazione Marina di Pietrasanta, quartiere Focette, della superficie commerciale di 90,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione facente parte di più ampio fabbricato bifamiliare posto in Pietrasanta, Via Cavour n. 84.

L'edificio, nella sua interezza, si sviluppa su due piani fuori terra, piano terra, piano primo e riceve accesso dalla Pubblica Viabilità (Via Cavour) proseguendo poi per la particella identificata dal numero 596 non ricompresa all'interno della presente procedura esecutiva. Si precisa che l'aggiudicatario, a proprie cure e spese, dovrà costituire una servitù di passo gravante sui beni identificati dalla particella 596 e a favore dei beni di cui al presente lotto.

Il piano terra si compone di soggiorno, disimpegno, servizio igienico (non avente idonei requisiti igienico-sanitari), sottoscala e cucina. Il piano primo, collegato al sottostante mediante scala interna, si compone di disimpegno, due camere da letto dotate di balconi e servizio igienico. Attualmente la presente unità immobiliare risulta in comunicazione con i beni di cui al lotto 1. Si precisa che l'aggiudicatario dovrà provvedere a separare materialmente le due diverse unità immobiliari in modo da ripristinare la consistenza originaria del fabbricato. L'unità immobiliare gode inoltre di giardino esclusivo che si sviluppa su tre lati liberi del fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 600 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: Via Camillo Benso Cavour n.84, piano: T-1, intestato a ██████████, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/01/2021 Pratica n. LU0002575 in atti dal 15/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1223.1/2021)

Coerenze: I beni confinano con particelle identificate dal foglio di mappa 44, mappali 600, sub.1, 602, 596, 599 e 1058.

La particella sopra descritta risulta essere graffata con il mappale 601.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 424.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 339.600,00
Data della valutazione:	03/11/2023

tecnico incaricato: Ing. Claudio MILANI
Pagina 13 di 24



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

I beni oggetto della presente alla data del sopralluogo, effettuato il 06/10/2023, risultavano liberi da persone.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il Sottoscritto Ing. Claudio MILANI, relativamente ai beni oggetto di esecuzione immobiliare, dichiara che a tutto il giorno 26/10/2023 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Ordinanza di Sequestro conservativo trascritta a Pisa il 10/02/2022 ai nn. 2494/1820 in favore del [REDACTED] dipendente da atto giudiziario del 19/01/2022, annotata di sentenza di condanna esecutiva il 20/06/2023 ai nn. 12035/1547 (con limitazione della pretesa nei [REDACTED] oltre ad interessi legali dalla pubblicazione della sentenza al soddisfo).

- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

I beni immobili oggetto di perizia, compresi all'interno della perimetrazione dei centri abitati, sono posti in "I TESSUTI URBANI E URBANIZZATI - AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE", risultano essere collocati all'interno di area a pericolosità idraulica P1, così come rappresentato all'interno delle mappe dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

Con Delibera n. 78 del 13/12/2021 il Consiglio Comunale ha adottato il Piano Operativo del

Comune di Pietrasanta, i beni oggetto di perizia sono posti in "Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto urbanistico recente soggette a Intervento Diretto". Sull'area in esame risulta essere presente vincolo paesaggistico relativo a Immobili ed aree di notevole interesse pubblico così come previsto dall'art. 136 del D. Lgs 42/2004.

Da informazioni ricevute dall'Amministratore Condominiale si riporta:

- Spese ordinarie annuali ammontano a circa € 700,00 l'anno;
- Spese insolute ammontano ad € 652,16 per gli arretrati ed € 341,96 per le spese correnti;
- Millesimi spese generali 38,462;
- Millesimi blocco 500.

All'interno dell'atto di provenienza precedentemente riportato, oltre ai diritti riguardanti l'unità immobiliare per civile abitazione, la proprietà acquistava diritti di nuda comproprietà pari a 1/21 sulle aree destinate a viabilità interna e parcheggi, presumibilmente riconducibili alle aree identificate dal mappale 596. La procedura esecutiva, come descritto, non ha come oggetto i beni immobili di cui al mappale 596 pertanto, da parte dell'aggiudicatario, si rende necessaria, a proprie cure e spese, la costituzione di una servitù di passo gravante sui beni identificati dalla particella 596 e a favore dei beni di cui al presente lotto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Diritti pervenuti a [REDACTED] in forza di atto di cessione della nuda proprietà a titolo oneroso del 13 febbraio 2003 in Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini -Terme, trascritto a Pisa il 14 febbraio 2003 ai nn. 4252/2993 e 4253/2994 da [REDACTED] e giusta atto di rinuncia al diritto di abitazione del 13 febbraio 2003 in Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini -Terme, trascritto a Pisa il 14 febbraio 2003 ai nn. 4254/2995 e 4255/2996 [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla [REDACTED] la nuda proprietà degli immobili era pervenuta giusta atto di conferimento in società del 20 marzo 1998 in Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini - Terme, trascritto a Pisa il 7 aprile 1998 ai nn. 4493/3067 [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 6/1978, intestata a [REDACTED] [REDACTED] per lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione di piani due e due quartieri fabbricato E, rilasciata il 25/01/1978 con il n. 6 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

Si riscontrano difformità relative agli accessi, allo sviluppo delle recinzioni esterne, al diverso posizionamento e tipologie di essenze arboree presenti nella resede, alle sistemazioni esterne tra cui diverso andamento e inclinazione del terreno, diverse geometrie dei marciapiedi di rigiro al fabbricato e diverso sviluppo dei vialetti interni alle proprietà.

All'interno dei titoli edilizi si ravvisa la mancata rappresentazione di particolari costruttivi relativi alle recinzioni e agli accessi sia carrabili che pedonali.

L'unità immobiliare riceve accesso dalla Pubblica Viabilità (Via Cavour) proseguendo poi per la particella identificata dal numero 596 non ricompresa all'interno della presente procedura esecutiva. Si precisa che l'aggiudicatario, a proprie cure e spese, dovrà costituire una servitù di passo gravante sui beni identificati dalla particella 596 e a favore dei beni di cui al presente lotto.

Si ravvisa inoltre il diverso posizionamento del fabbricato all'interno del lotto di pertinenza. Tale spostamento, oltre ad eccedere tolleranze previste dalle Normative vigenti comporta, lungo il lato Viareggio, una distanza tra pareti finestrate inferiore a ml 10,00.

Esternamente, oltre a quanto già riportato, si ravvisano modifiche prospettiche determinate da diverse forme, posizioni e dimensioni delle aperture (finestre e portefinestre), chiusura di alcune aperture esterne, presenza di manufatti in muratura quali sedute, tavoli, piani ecc., diverse tipologie dei parapetti posti sui balconi, diverso sviluppo dei muretti, assenza di fioriere, modifica ad alcuni particolari architettonici e diversa geometria della copertura.

Relativamente alla sagoma del fabbricato in generale, le misure in pianta, limitatamente alla zona posta nelle vicinanze della canna fumaria risultano affette da differenze non ricomprese all'interno delle tolleranze costruttive. Tali differenze sono riconducibili all'inclusione della canna fumaria all'interno della sagoma.

Le altezze del fabbricato risultano difformi rispetto a quanto riportato all'interno dei titoli edilizi (in eccesso).

Si ravvisa la mancata realizzazione del piano terreno a 70 cm dal piano di campagna, prescrizione prevista al momento del rilascio della Concessione edilizia.

Internamente sono presenti aperture che, di fatto, mettono in comunicazione le due unità immobiliari adiacenti e creano impropriamente un unico organismo.

Si precisa che al momento dell'aggiudicazione dei beni, dette aperture dovranno essere idoneamente chiuse in modo da ripristinare le due distinte unità immobiliari che compongono il fabbricato.

Risulta importante precisare che le aperture risultano essere poste su murature che sembrano presentare caratteristiche strutturali.

Data la limitazione di indagine non è stato possibile accertare accuratamente se le due unità immobiliari possiedono distinti impianti perfettamente funzionanti l'uno indipendentemente dall'altro. Tuttavia si precisa che sono presenti due caldaie che sembrano servire le due diverse unità abitative.

A piano terra si ravvisano inoltre modifiche alle partizioni interne con particolare riferimento alla zona di disimpegno-servizio igienico inoltre è presente un piccolo locale sottoscala che risulta estendersi fino al di sotto del piano di calpestio interno al fabbricato. A confine tra le due unità immobiliari sono presenti due piccoli vani (uno per ogni unità immobiliare) impropriamente utilizzati come servizi igienici.

La scala posta a collegamento tra i piani risulta avere geometria diversa rispetto a quanto previsto dagli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia.

A piano primo, oltre a lievi modifiche riguardanti le partizioni interne si ravvisa la diversa geometria



delle nicchie poste nel disimpegno e la realizzazione di apertura che crea un collegamento tra le due unità immobiliari adiacenti.

A giudizio dello scrivente, per le difformità sopra descritte l'aggiudicatario dovrà procedere alla messa in pristino dello stato dei luoghi con quanto autorizzato oppure presentare Accertamento di Conformità, da richiedersi al Comune di Pietrasanta ai sensi dell'art. 209 della L.R. Toscana n° 65/2014 e applicazione della sanzione, da richiedersi al Comune di Pietrasanta, ai sensi dell'art. 206 bis della L.R. Toscana n° 65/2014.

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

Il tutto fatto 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 - L.R. 65/2014).

8.2. CONFORMITÀ 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 raffigura esattamente la sagoma effettiva del fabbricato.

La planimetria catastale attualmente depositata non riporta informazioni inerenti gli accessi, ed in genere le sistemazioni esterne.

Esternamente si ravvisano modifiche prospettiche determinate da chiusura di alcune aperture esterne, presenza di manufatti in muratura quali sedute, tavoli, piani ecc. e diverso sviluppo dei muretti.

Sono presenti aperture che, di fatto, mettono in comunicazione le due unità immobiliari adiacenti e creano impropriamente un unico organismo.

Si precisa che al momento dell'aggiudicazione dei beni, dette aperture dovranno essere idoneamente chiuse in modo da ripristinare le due distinte unità immobiliari che compongono il fabbricato.

Internamente si ravvisano modifiche riguardanti la geometria della scala interna, presenza di un servizio igienico posto impropriamente a piano terra nel disimpegno, presenza di un vano sotto scala che risulta estendersi fino al di sotto del piano di calpestio interno al fabbricato, diverse altezze nella zona disimpegno e diversa geometria delle nicchie poste a piano primo.

Le differenze riscontrate dovranno in parte essere ripristinate e in parte comporteranno l'aggiornamento della mappa e della planimetria catastale con corretta rappresentazione dell'edificio.

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PIETRASANTA VIA CAVOUR 84, FRAZIONE MARINA DI PIETRASANTA,
QUARTIERE FOCETTE

UNITÀ IMMOBILIARE PER CIVILE ABITAZIONE



DI CUI AL PUNTO A

Unità immobiliare per civile abitazione a PIETRASANTA Via Cavour 84, frazione Marina di Pietrasanta, quartiere Focette, della superficie commerciale di 90,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione facente parte di più ampio fabbricato bifamiliare posto in Pietrasanta, Via Cavour n. 84.

L'edificio, nella sua interezza, si sviluppa su due piani fuori terra, piano terra, piano primo e riceve accesso dalla Pubblica Viabilità (Via Cavour) proseguendo poi per la particella identificata dal numero 596 non ricompresa all'interno della presente procedura esecutiva. Si precisa che l'aggiudicatario, a proprie cure e spese, dovrà costituire una servitù di passo gravante sui beni identificati dalla particella 596 e a favore dei beni di cui al presente lotto.

Il piano terra si compone di soggiorno, disimpegno, servizio igienico (non avente idonei requisiti igienico-sanitari), sottoscala e cucina. Il piano primo, collegato al sottostante mediante scala interna, si compone di disimpegno, due camere da letto dotate di balconi e servizio igienico. Attualmente la presente unità immobiliare risulta in comunicazione con i beni di cui al lotto 1. Si precisa che l'aggiudicatario dovrà provvedere a separare materialmente le due diverse unità immobiliari in modo da ripristinare la consistenza originaria del fabbricato. L'unità immobiliare gode inoltre di giardino esclusivo che si sviluppa su tre lati liberi del fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 600 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: Via Camillo Benso Cavour n.84, piano: T-1, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/01/2021 Pratica n. LU0002575 in atti dal 15/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1223.1/2021)

Coerenze: I beni confinano con particelle identificate dal foglio di mappa 44, mappali 600, sub.1, 602, 596, 599 e 1058.

La particella sopra descritta risulta essere graffiata con il mappale 601.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Centro della città di Pietrasanta, Seravezza, Lido di Camaione, Camaione, Viareggio e Forte dei Marmi). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

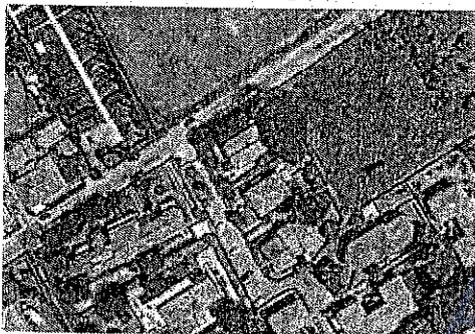


Immagine aerea

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lo scrivente dichiara che non è stata rintracciata alcuna copia dell'attestato di prestazione energetica (APE), tuttavia dal sopralluogo effettuato, data l'epoca di realizzazione dell'immobile, degli impianti installati e di tutti gli elementi che compongono il sistema edificioimpianto si possono immaginare

tecnico incaricato: Ing. Claudio MILANI

Pagina 18 di 24

alti costi di gestione energetica. Il fabbricato al suo interno si presenta in buono stato di conservazione con pavimenti e rivestimenti in grès porcellanato.
 Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in legno e vetro singolo.
 L'unità immobiliare per civile abitazione risulta presumibilmente servita da caldaia autonoma dedicata alla produzione di ACS e al servizio dell'impianto a radiatori utile per la climatizzazione invernale.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	Indice	commerciale
Unità immobiliare per civile abitazione	90,00	x 100 % =	90,00
Totale:	90,00		90,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 08/09/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni in stabili di prima fascia - valore medio

Indirizzo: Periferica/MARINA DI PIETRASANTA, FIUMETTO, TONFANO, MOTRONE, FOCETTE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.043,00 pari a 4.043,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 08/09/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni in stabili di fascia media - valore medio

Indirizzo: Periferica/MARINA DI PIETRASANTA, FIUMETTO, TONFANO, MOTRONE, FOCETTE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.508,00 pari a 3.508,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/09/2023

Fonte di informazione: OMI Valore min Secondo Semestre 2022

Descrizione: Abitazione civile

Indirizzo: Periferica/MARINA DI PIETRASANTA, FIUMETTO, TONFANO, MOTRONE, FOCETTE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.600,00 pari a 3.600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/09/2023

Fonte di informazione: OMI Valore max Secondo Semestre 2022

Descrizione: Abitazione civile

Indirizzo: Periferica/MARINA DI PIETRASANTA, FIUMETTO, TONFANO, MOTRONE, FOCETTE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.900,00 pari a 4.900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/09/2023

Fonte di informazione: OMI Valore min Secondo Semestre 2022

Descrizione: Abitazione di tipo economico

Indirizzo: Periferica/MARINA DI PIETRASANTA, FIUMETTO, TONFANO, MOTRONE, FOCETTE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.400,00 pari a 3.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/09/2023

Fonte di informazione: OMI Valore max Secondo Semestre 2022

Descrizione: Abitazione di tipo economico

Indirizzo: Periferica/MARINA DI PIETRASANTA, FIUMETTO, TONFANO, MOTRONE, FOCETTE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.600,00 pari a 4.600,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il fabbricato oggetto della presente perizia, sito in comune di Pietrasanta Via Cavour n.84, risulta essere collocato in zona semicentrale rispetto alla località di Marina di Pietrasanta, Focette.

La vicinanza al centro abitato oltre che al mare costituiscono punti di forza in sede di formulazione del giudizio di valutazione dell'unità immobiliare.

Ciò premesso e tenuto conto sia della finalità della presente stima che sarà rivolta al mercato delle aste immobiliari, tenuto conto dei valori OMI e degli annunci e compravendite immobiliari della zona riportate in precedenza, si ritiene di poter attribuire all'immobile in oggetto, (considerando il suo stato di manutenzione), il più probabile valore al metro quadro per la piena proprietà euro 4.800,00.

N.B. Le superfici accessorie (terrazze, verande, balconi, ecc.) non espressamente ricomprese all'interno della valutazione delle consistenze sono state considerate come bonus o minus del valore al metro quadro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,00 x 4.800,00 = 432.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costituzione servitù di passaggio	-7.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 424.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 424.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 proprietà condominiali,
- titolo di proprietà,



- documentazione catastale,
 - situazione ipotecaria,
 - destinazione d'uso e capacità di reddito,
- ed ogni altro eventuale elemento qualitativo intrinseco ed estrinseco al bene utile per una valutazione dello stesso.

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

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

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

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

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

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

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

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



normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto 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 al mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Unità immobiliare				
A	per civile abitazione	90,00	0,00	424.500,00	424.500,00
				424.500,00 €	424.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il procedimento Esecutivo immobiliare colpisce l'intero quindi non risulta necessario predisporre un giudizio di comoda divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 424.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 84.900,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 339.600,00

data 03/11/2023



il tecnico incaricato
Ing. Claudio MILANI



tecnico incaricato: Ing. Claudio MILANI
Pagina 24 di 24

Firmato Da: MILANI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 287c5a868b755b8662a2 3351d14a139



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/10/2023

Dati della richiesta	Comune di PIETRASANTA (Codice:G628)
Catasto Fabbricati	Provincia di LUCCA Foglio: 44 Particella: 600 Sub.: 1

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
---	------------	-------------------

Unità immobiliare dal 15/01/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		44	600 602	1	2		1/3	4	5,5 vani	Totale: 110 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 86 m ²	Enro 852,15	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/01/2021 Pratica n. LU0002574 in atti dal 15/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1222.1/2021)
Indirizzo		VIA CAMILLO BENSO CAVOUR n. 84 Piano T - 1										
Notifica		Partita Mod.58										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G628 - Foglio 44 - Particella 600
Codice Comune G628 - Foglio 44 - Particella 602

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		44	602 600	1	2		1/3	4	5,5 vani	Totale: 110 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 86 m ²	Euro 852,15	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ITALIA Piano T - 1										
Notifica		Partita Mod.58										



VISURE CATASTALI



Via G. Puccini n°308, 55049 Viareggio (LU) – cell. 348-0141457 –
e-mail: claudio.milani@ingpec.eu



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2023

Situazione degli intestati dal 13/02/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 13/02/2003 Pubblico ufficiale LENZI Sede MONTECATINI-TERME (PT) Repertorio n. 36894 - UR Sede PESCIA (PT) Registrazione n. 86 registrato in data 14/02/2003 - Voltura n. 118815.1/2003 - Pratica n. 197063 in atti dal 19/09/2003			

Situazione degli intestati dal 13/02/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(3) Abitazione fino al 13/02/2003
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà' 1/1 fino al 13/02/2003
DATI DERIVANTI DA			
SCRITTURA PRIVATA del 13/02/2003 Pubblico ufficiale LENZI Sede MONTECATINI-TERME (PT) Repertorio n. 36893 - UR Sede PESCIA (PT) Registrazione n. 54 registrato in data 14/02/2003 - Voltura n. 118801.1/2003 - Pratica n. 197060 in atti dal 19/09/2003			

Situazione degli intestati dal 20/03/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà' 1000/1000 fino al 13/02/2003
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare fino al 13/02/2003
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 20/03/1998 Pubblico ufficiale LENZI RAFFAELE Sede MONTECATINI-TERME (PT) Repertorio n. 23594 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Trascrizione n. 3067.1/1998 in atti dal 24/10/1999			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 20/03/1998
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2023

Annotazioni		di stadio: passaggi intermedi da esaminare										
Situazione dell'unità immobiliare dal 20/03/1998												
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Cat:goria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		44	600 601	2	2		A/3	4	5,5 vani		Euro 852,15 L. 1.650.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/03/1998 in atti dal 24/10/1999 CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 3067.1/1998)
Indirizzo		VIA ITALIA Piano T - 1										
Notifica		Partita			1013293			Mod.58				
Annotazioni		di stadio: passaggi intermedi da esaminare										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992												
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Cat:goria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		44	600 601	2	2		A/3	4	5,5 vani		L. 1.650.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		FOCETTA VIA ITALIA Piano T - 1										
Notifica		Partita			1000548			Mod.58				

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico												
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Cat:goria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		44	601 600	2	2		A/3	4	5,5 vani		L. 1.353	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		FOCETTA VIA ITALIA Piano T - 1										
Notifica		Partita			1000548			Mod.58				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2023

Dati della richiesta Comune di PIETRASANTA (Codice:G628)
Provincia di LUCCA
Catasto Fabbricati Foglio: 44 Particella: 600 Sub.: 2

INTESTATO

(1) Proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 15/01/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		44	600 601	2	2		V/3	4	5,5 vani	Totale: 109 m ² Totale: escluse aree scoperte**; 87 m ²	Euro 852,15	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/01/2021 Pratica n. LUJ0002575 in atti dal 15/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1223.1/2021)	
Indirizzo					VIA CAMILLO BENSO CAVOUR n. 84 Piano T - 1					Mod.58			
Notifica					Partita					Mod.58			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G628 - Foglio 44 - Particella 600
Codice Comune G628 - Foglio 44 - Particella 601

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		44	601 600	2	2		V/3	4	5,5 vani	Totale: 109 m ² Totale: escluse aree scoperte**; 87 m ²	Euro 852,15	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo					VIA ITALIA Piano T - 1					Mod.58			
Notifica					Partita					Mod.58			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/10/2023

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		fino al 15/07/1981

DATI DERIVANTI DA
Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/10/2023

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	44	602 600	1		2		A/3	4	5,5 vani		L. 1.353	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo FOCETTE VIA ITALIA Piano T - 1												
Partita							1000547		Mod.58			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/02/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà I/I
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 13/02/2003 Pubblico ufficiale LENZI Sede MONTECATINI-TERME (PT) Repertorio n. 36894 - UR Sede PESCIA (PT) Registrazione n. 86 registrato in data 14/02/2003 - Voltura n. 118815.1/2003 - Voltura n. 197062 in atti dal 19/09/2003			

Situazione degli intestati dal 13/02/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(3) Abitazione fino al 13/02/2003
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà I/I fino al 13/02/2003
DATI DERIVANTI DA			
SCRITTURA PRIVATA del 13/02/2003 Pubblico ufficiale LENZI Sede MONTECATINI-TERME (PT) Repertorio n. 36893 - UR Sede PESCIA (PT) Registrazione n. 54 registrato in data 14/02/2003 - Voltura n. 118801.1/2003 - Pratica n. 197061 in atti dal 19/09/2003			

Situazione degli intestati dal 20/03/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà 1000/1000 fino al 13/02/2003
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare fino al 13/02/2003
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 20/03/1998 Pubblico ufficiale LENZI RAFAELE sede MONTECATINI-TERME (PT) Repertorio n. 23594 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Trascrizione n. 3067.2/1998 in atti dal 24/10/1999			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/07/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 20/03/1998
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 15/07/1981 Pubblico ufficiale RENZO LAZZARE CHI Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 129546 - UR Sede LUCCA (LU) Registrazione n. 4073 registrato in data 28/07/1981 - Voltura n. 5195/1981 in atti dal 01/06/1990			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/10/2023

Annotazioni													
di stadio; passaggi intermedi da esaminare													
Situazione dell'unità immobiliare dal 20/03/1998													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	44	600 602	1	2	2		A/3	4	5,5 vani		Euro 852,15 L. 1.650.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/03/1998 in atti dal 24/10/1999 CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 3067.2/1998)	
Indirizzo													
VIA ITALIA Piano T - 1													
Notifica													
di stadio; passaggi intermedi da esaminare													
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	44	600 602	1	2	2		A/3	4	5,5 vani		L. 1.650.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo													
VIA ITALIA Piano T - 1													
Notifica													
di stadio; passaggi intermedi da esaminare													

Annotazioni													
di stadio; passaggi intermedi da esaminare													
Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/07/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	44	600 602	1	2	2		A/3	4	5,5 vani		L. 1.353	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/1981 in atti dal 01/06/1990 (n. 5195/1981)	
Indirizzo													
VIA ITALIA Piano T - 1													
Notifica													
di stadio; passaggi intermedi da esaminare													

Annotazioni													
di stadio; passaggi intermedi da esaminare													
Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/07/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	44	600 602	1	2	2		A/3	4	5,5 vani		L. 1.353	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/07/1981 in atti dal 01/06/1990 (n. 5195/1981)	
Indirizzo													
VIA ITALIA Piano T - 1													
Notifica													
di stadio; passaggi intermedi da esaminare													