
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rinaldi Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 160/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 160/2023 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 20.352,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

INCARICO

In data 13/11/2023, il sottoscritto **Geom. Rinaldi Gabriele**, con studio in Via Giuseppe Mazzini, 70 - 55100 - Lucca (LU), email rinaldi@tergeometriassociati.it, PEC ter@pec.tergeometriassociati.it, Tel. 0583.467579, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Galliciano (LU) - Via San Giovanni n.16 (piano T-2)

DESCRIZIONE

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti **** Omissis ****, su di un unità immobiliare per civile abitazione posta al piano secondo di un più ampio e vetusto fabbricato residenziale, da terra a tetto, libero su due lati, di complessivi quattro piani fuori terra compreso il terrestre, formato da un totale di tre unità, ubicato in Comune di Galliciano (LU), Via San Giovanni n. 16.

L'appartamento in cattivo stato di conservazione e manutenzione, risulta composto da ingresso su cucina, soggiorno, servizio igienico e camera.

Corredato dalla proprietà esclusiva di un vano per cantina posto al piano terra del fabbricato accessibile solo esternamente dalla Via San Giovanni.

Corredato altresì da tutte le parti comuni del fabbricato e l'area su cui sorge lo stesso a norma dell'art. 1117 del c.c. e comunque da tutte le parti dell'edificio che per legge, uso e consuetudine risultino comuni, ed in particolare dalla loggia di ingresso e dal vano scale a comune con le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato.

L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dalla Via San Giovanni al civico 16 a mezzo di loggia e vano scale comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 12/01/2024.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gallicano (LU) - Via San Giovanni n.16, (piano T-2)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Si precisa che come risulta dall'atto di provenienza il soggetto esecutato al momento dell'acquisto ha dichiarato di essere divorziato. Presso il Comune di Gallicano (LU) non risulta essere stato trascritto nessun atto di matrimonio in quanto il soggetto **** Omissis **** non era obbligato a trascrivere il proprio matrimonio. Inoltre dal certificato di residenza storico risulta irreperibile a far data dal 28 maggio 2020.

CONFINI

L'appartamento confina complessivamente ad est con beni identificati in catasto dal mappale 483, a sud con beni identificati in catasto dal mappale 477 e a nord ed ovest con aria su Via San Giovanni, il tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo se altri e/o più recenti e di meglio in fatto.

La cantina confina complessivamente ad est con beni identificati in catasto dal sub. 502 del mappale 479, a sud con la loggia di ingresso ed il vano scale comuni, ad ovest con beni identificati in catasto dal sub. 1 del mappale 479 e a nord con Via San Giovanni, il tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo se altri e/o più recenti e di meglio in fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	26,50 mq	37,50 mq	1	37,50 mq	2,70 m	2
Cantina	11,67 mq	16,16 mq	0,20	3,23 mq	3,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				40,73 mq		
Incidenza condominiale:				19,45	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- Al Catasto Fabbricati il mappale 479 sub.501 del foglio 5 della sezione urbana A, deriva dalla soppressione del mappale 479 sub.501 del foglio ALA della sezione urbana A, a seguito della Variazione n. 17634.1/2019 dell'11/09/2019, pratica n LU0063980, per bonifica identificativo catastale;
- Al Catasto Fabbricati il mappale 479 sub.501 del foglio ALA sezione urbana A, deriva dalla soppressione dei mappali 479 sub.2 e 479 sub.3 del foglio ALA della sezione urbana A, a seguito di Variazione n. 11076.1/1986 del 22/07/1986, in atti dal 18/11/1999, per frazionamento e fusione;
- Al Catasto Fabbricati i mappali 479 sub.2 e 479 sub.3 del foglio ALA sezione urbana A, derivano dall'impianto meccanografico.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	5	479	501		A/5	11	3 vani	41 mq.	Euro 93,27	T-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si fa presente che la mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, limitatamente alla porzione di fabbricato identificato dalla particella 479, non corrisponde con lo stato dei luoghi in quanto mancante dell'ampliamento (terrazza al piano primo e sottostante ingresso condominiale) "lato ovest", si sottolinea comunque come lo scrivente non ha proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine o il posizionamento in mappa dei fabbricati.

Da quanto è stato possibile rilevare, si è riscontrato inoltre che la planimetria catastale attuale dell'unità immobiliare in esame depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale - Territorio (Servizi Catastali), non corrisponde con lo stato rilevato in fase di sopralluogo per alcune lievi modifiche alla distribuzione interna dei vani. Infine si fa presente che per il fabbricato in oggetto non risulta presente l'elaborato planimetrico e pertanto non risultano costituiti agli atti del catasto i beni comuni non sensibili consistenti nella loggia di ingresso e nel vano scale. Il sottoscritto esperto suggerisce, un aggiornamento sia della mappa che della planimetria catastale unitamente alla redazione dell'elaborato planimetrico del fabbricato mancante, facendo presente che ogni onere ed attività è posto a carico dell'aggiudicatario, e che di tali costi, lo scrivente, ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllato la completezza dei documenti forniti ai sensi dell'art. 567, secondo comma, c.p.c. oltre agli accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso l'Agenzia delle

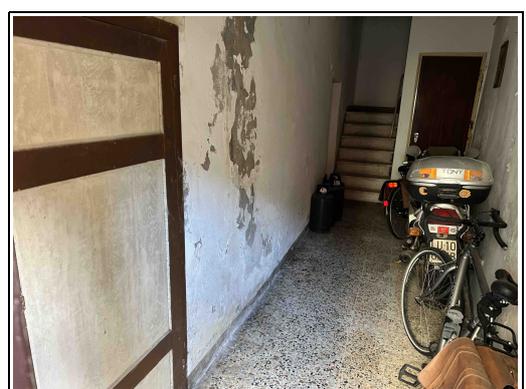
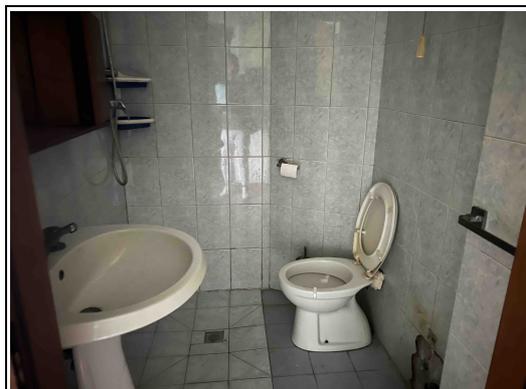
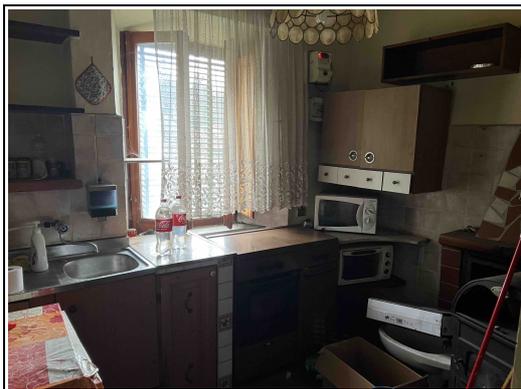
Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale-Territorio (Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare) e risulta che il bene indicato nell'atto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva a favore di **** Omissis **** trascritto a Lucca in data 22/09/2023, al n. 12.010 di registro particolare contro **** Omissis ****, sono effettivamente intestati al soggetto esecutato per i diritti dell'intera piena proprietà.

PATTI

Dall'esame del titolo di provenienza è emerso che per l'ispezione, la manutenzione ordinaria e straordinaria del tetto, si potrà accedere al tetto del fabbricato a mezzo del lucernario ubicato nel servizio igienico dell'appartamento posto al piano terzo, il tutto come meglio indicato nell'atto di divisione ai rogiti del Notaio Roberto TOLOMEI del 25/07/1986, repertorio n. 29.249, trascritto a Lucca in data 08/08/1986 al n. 6.654 di registro particolare.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in cattive condizioni di manutenzione e conservazione. Il fabbricato nel suo complesso e le parti comuni (la loggia di ingresso ed il vano scale) necessitano di manutenzione. Si fa presente che al momento del sopralluogo, sia l'appartamento che la cantina presentavano al suo interno mobili, arredi e oggetti personali presumibilmente di proprietà dell'aggiudicatario, pertanto se successivamente la vendita giudiziaria fossero ancora presenti, il loro smaltimento dovrà essere eseguito nei modi consentiti dalle normative specifiche a cura e spesa dell'aggiudicatario.



PARTI COMUNI

All'immobile fanno corredo tutti i diritti sulle parti condominiali, così come determinati dall'art. 1.117 c.c. ed in particolare sulla loggia di ingresso al piano terra e sul vano scale per l'accesso al piano secondo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Risulta opportuno segnalare che, vista la natura del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare descritta, le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio, sono state realizzate con criterio unitario e quindi esistono, fra le varie unità che lo compongono, le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali. Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato residenziale, elevato a quattro piani fuori terra compreso il terrestre, e libero su due lati, suddiviso in tre unità immobiliari per civile abitazione, una per piano, con locali accessori posti al piano terra.

L'appartamento in esame riceve accesso direttamente dalla strada pubblica a mezzo di loggia di ingresso e vano scale comuni.

Il fabbricato è di vetusta costruzione, ed attualmente risulta in mediocri condizioni di manutenzione e di conservazione. La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in muratura mista intonacata al civile e tinteggiata; I solai di piano sono stati realizzati in legno e laterizio così come il solaio di copertura con manto in cotto e canali di gronda e discendenti in rame. La loggia di ingresso è pavimentata con mattonelle in scaglie di marmo e tinteggiata mentre le scale sono in graniglia. Il fabbricato risulta allacciato alle forniture pubbliche di energia elettrica e di acqua potabile, e gli scarichi sono convogliati nella fognatura comunale.

Internamente l'appartamento risulta avere le seguenti finiture:

- pavimenti in piastrelle di monocottura e moquette nella camera;
- bagno con rivestimento e pavimento in ceramica, dotato di lavabo, w.c., e doccia a pavimento;
- porte interne in legno tamburato ed in alluminio;
- porte di ingresso in legno tamburato;
- finestre in legno con vetro singolo e veneziane in alluminio;
- impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte in canaletta esterna (non più a norma);
- privo di impianto di riscaldamento è presente un caminetto e una stufa a legna;
- acqua calda sanitaria con boiler elettrico;
- cantina priva di finiture con porta di ingresso in legno.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è scarso, ed i suoi dati tecnici essenziali, rilevati dalla planimetria catastale in atti, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

Superficie Interna Netta (S.I.N.):

- Locali principali e accessori diretti: mq. 26,50 circa;
- Locali accessori indiretti non comunicanti (cantina): mq. 11,67 circa;

Altezze interne:

- Locali principali e accessori diretti: 2,70 ml. Circa;
- Locali accessori indiretti non comunicanti (cantina): 3,30 ml. Circa;



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Si precisa che da specifica ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Lucca non sono emersi contratti di locazione e/o comodato riferibili all'immobile in esame.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1986 al 16/03/2007	**** Omissis **** per i diritti di 1/1 della piena proprietà.	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Notaio Roberto TOLOMEI	25/07/1986	29249	6360
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	08/08/1986	9203	6654
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°		
Dal 16/03/2007 al 06/08/2008	**** Omissis **** per i diritti di 1/1 dell'usufrutto; **** Omissis **** per i diritti di 1/2 della nuda proprietà;	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Notaio Costanza ANCILLOTTI	16/03/2007	14128	2106
Trascrizione					

	**** Omissis **** per i diritti di 1/2 della nuda proprietà.				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	03/04/2007	7643	4301
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°
Dal 06/08/2008	**** Omissis **** per i diritti di 1/1 della piena proprietà.	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Notaio Francesco DE STEFANO	06/08/2008	30076	10663
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	08/08/2008	14626	9143
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritta a Lucca il 08/08/2008
Reg. gen. 14627 - Reg. part. 2986
Quota: 1/1
Importo: € 116.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 58.000,00
Rogante: Notaio Francesco DE STEFANO
Data: 06/08/2008

N° repertorio: 30077
N° raccolta: 10664

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Lucca il 26/04/2023

Reg. gen. 7193 - Reg. part. 5304

Quota: 5/8

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Lucca il 22/09/2023

Reg. gen. 15986 - Reg. part. 12010

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione delle formalità pregiudizievoli resta a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni, essendo la superficie del fabbricato in esame e dell'area di pertinenza dello stesso inferiore a mq. 5.000 e tra l'altro, trattandosi di immobile urbano censito al Catasto Fabbricati, non si rende necessario allegare alla presente il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica. Si fa presente comunque che in base al vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Galliciano (LU) approvato definitivamente a seguito di delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 31/08/2007, e sue successive varianti, l'area dove insiste il fabbricato in esame risulta inserita in zona urbanistica: U.T.O.E. 4 "Galliciano capoluogo" - Edifici di particolare importanza, ove si applicano le norme tecniche di attuazione allegate al suddetto Regolamento ed in particolare quelle di cui agli articoli 65 e 66.

Inoltre si precisa che visto il Piano Strutturale Intercomunale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 30/09/2019 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 50 del 11/12/2019, ai sensi dell'art. 6 della disciplina allegata al Piano Strutturale Intercomunale, sino all'approvazione del Piano Operativo Intercomunale, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art.92, comma 5, lettera e), e comma 6 della Legge Regionale n°65/2014.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia), e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, nel suo complesso, risulta essere stato edificato prima del 1° settembre 1967 essendo di vetusta costruzione, e senz'altro antecedente all'anno 1942.

Successivamente a tale data l'unità immobiliare non è stata oggetto di interventi edilizi e/o di mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto Permesso, Licenza, Concessione, Autorizzazione, Denuncia di Inizio dell'Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività o Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, ad eccezione di piccole modifiche interne eseguite in epoca remota, in assenza di titolo, così come meglio specificato successivamente. Si fa presente, che per l'immobile in esame, il sottoscritto esperto non ha rintracciato nessun certificato di abitabilità e/o agibilità, pertanto il suo ottenimento, se necessario, resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sulla base della documentazione raccolta ed a seguito del sopralluogo effettuato, analizzando lo stato di fatto dell'abitazione con quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale datata 22 luglio 1986, si evince che, è stata demolita la parete divisoria tra la cucina ed il soggiorno realizzando un'apertura ad arco ed è stata spostata la porta di collegamento con la camera dal soggiorno alla zona di ingresso. Di dette opere si ignora l'epoca di realizzazione, e come già detto non è stato rintracciato alcun titolo edilizio presso il Comune di Galliciano (LU), pertanto ad oggi richiederebbero una sanatoria sotto il profilo edilizio.

A giudizio dello scrivente, in via del tutto prudentiale, fatta salva ogni e più restrittiva interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni, le difformità rilevate potranno essere sottoposte ad Accertamento di Conformità, da richiedersi all'Amministrazione Comunale di Galliciano (LU) ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale Toscana n° 65 del 10 novembre 2014, con il pagamento delle sanzioni previste, inoltre qualora le opere riguardino parti strutturali dell'edificio, anche previo ottenimento della vincolante sanatoria di cui all'articolo 182 della richiamata L.R.T. n° 65/2014 avente ad oggetto "Accertamento di Conformità in Sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità". Il sottoscritto esperto sottolinea e ribadisce infine che, tutti i costi necessari sia per l'ottenimento dell'Accertamento di Conformità sopra indicato (unitamente all'eventuale adeguamento delle opere alle disposizioni di Legge a questo preordinate), sia per la rimessa in pristino dei luoghi, sono e rimarranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario e che di tali costi, lo scrivente, ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Oneri condominiali: Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Si precisa che da informazioni assunte al momento del sopralluogo effettuato all'immobile è risultato che non è stato costituito nessun tipo di condominio.

Vincoli di tutela: L'area in cui ricadono i beni in esame risulta essere assoggettata ai seguenti vincoli di tutela:

- Vincolo Paesaggistico (aree tutelate per legge) di cui al Decreto Legislativo n°42 del 22 gennaio 2004, (art. 142, lett. c);

Insisto altresì sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gallicano (LU) - Via San Giovanni n.16 (piano T-2):

Diritti pari all'intera piena proprietà su di un unità immobiliare per civile abitazione posta al piano secondo di un più ampio e vetusto fabbricato residenziale, da terra a tetto, libero su due lati, di complessivi quattro piani fuori terra compreso il terrestre, formato da un totale di tre unità, ubicato in Comune di Gallicano (LU), Via San Giovanni n. 16. L'appartamento in cattivo stato di conservazione e manutenzione, risulta composto da ingresso su cucina, soggiorno, servizio igienico e camera. Corredato dalla proprietà esclusiva di un vano per cantina posto al piano terra del fabbricato accessibile solo esternamente dalla Via San Giovanni. Corredato altresì da tutte le parti comuni del fabbricato e l'area su cui sorge lo stesso a norma dell'art. 1117 del c.c. e comunque da tutte le parti dell'edificio che per legge, uso e consuetudine risultino comuni, ed in particolare dalla loggia di ingresso e dal vano scale a comune con le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato. L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dalla Via San Giovanni al civico 16 a mezzo di loggia e vano scale comuni. Identificato al Catasto Fabbricati di Gallicano (LU) – Sez. A, Foglio 5, Part. 479, Sub. 501

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento ubicato in Gallicano (LU) Via San Giovanni n.16 (piano T-2)	48,65 mq	600,00 €/mq	€ 29.190,00	100,00%	€ 29.190,00
				Valore di stima:	€ 29.190,00

Deprezzamenti

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1000	€

Valore finale di stima: € 20.352,00 (Euro ventimilatrecentocinquantadue/00centesimi)

Il bene oggetto di procedura è stato valutato con il criterio di stima del “valore di mercato” cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall’International Valuation Standards e l’European Valuation Standards.

Per determinare il più probabile “valore di mercato”, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito “stima mono-parametrica” basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell’immobile da stimare.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono state le seguenti:

- accertamento ed analisi dell’immobile oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare e individuazione del “segmento di mercato” nel quale collocare l’immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili “comparabili” collocati nello stesso segmento di mercato dell’immobile da stimare;
- calcolo superficie commerciale dell’immobile da stimare;
- confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;
- determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;
- aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell’immobile da stimare con gli immobili “comparabili” di confronto;
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell’immobile da stimare e del valore medio unitario determinato.

Il dato utilizzato si basa altresì sui valori pubblicati dall’Agenzia delle Entrate nell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con riferimento ai dati rilevati nel 1° semestre dell’anno 2023 in materia di determinazione di Valore Normale dei Fabbricati ai sensi del comma 307 della Legge Finanziaria 2007 e che per la zona e la destinazione d’uso in esame risultano avere i seguenti valori unitari:

- Valore Min: 600,00 €/mq.

- Valore Max: 900,00 €/mq.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

➤ COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: dicembre 2020

Descrizione: Abitazione

Indirizzo: Via San Sebastiano n.7

Superficie commerciale: 122,46

Prezzo: € 50.000,00 pari a 408,30 Euro/mq.

➤ COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: luglio 2023

Descrizione: Abitazione

Indirizzo: Via Cavour n.16

Superficie commerciale: 143,00

Prezzo: € 90.000,00 pari a 629,37 Euro/mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici immobiliari dell'unità immobiliare oggetto di stima, sono state rilevate dalla planimetria catastale in atti, previa verifica a campione in loco.

Per la valutazione dell'immobile in esame sono stati utilizzati i criteri adottati a livello europeo e precisamente la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.);

La superficie commerciale dell'immobile nella quale sono comprese la superficie principale e la superficie secondaria in ragione del loro rapporto mercantile, è risultata pertanto di mq. 48,65 circa.

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, lo scrivente ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro-quadrato di superficie commerciale, per immobili simili a destinazione residenziale, sia quantificabile in:

- Valore di massima frequenza per "abitazioni": €/mq 650,00 circa;

Prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo ritenendo di apportare una riduzione al valore medio sopra indicato in funzione:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile;
- dell'ubicazione dell'immobile;
- della mancanza di posto auto;

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente ha ritenuto di poter attribuire il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione: Euro 600,00 (Euro seicento/00centesimi) al mq. di Superficie Commerciale;

Dallo sviluppo della relazione di diretta proporzionalità che lega il valore di stima al parametro definito dal prezzo unitario si determina il valore di mercato intero dell'immobile oggetto di stima.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si fa presente che vista l'epoca di costruzione, il sottoscritto esperto, segnala che l'immobile non rispetta i dettami normativi in materia di contenimento energetico degli edifici (D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, e L.R.T. n° 39/2005), requisiti acustici passivi degli edifici (D.P.C.M. 5 dicembre 1997) e sistema costruttivo antisismico per il grado di sismicità attuale della zona.

Si sottolinea infine che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini 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 ai 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;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici;
- 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;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;

- 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;

E' opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

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 04/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Rinaldi Gabriele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto della Mappa Catastale
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura Storica
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Copia Atto di Provenienza
- ✓ N° 5 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificato Storico di Residenza Esecutato

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gallicano (LU) - Via San Giovanni n.16 (piano T-2):

Diritti pari all'intera piena proprietà su di un unità immobiliare per civile abitazione posta al piano secondo di un più ampio e vetusto fabbricato residenziale, da terra a tetto, libero su due lati, di complessivi quattro piani fuori terra compreso il terrestre, formato da un totale di tre unità, ubicato in Comune di Gallicano (LU), Via San Giovanni n. 16. L'appartamento in cattivo stato di conservazione e manutenzione, risulta composto da ingresso su cucina, soggiorno, servizio igienico e camera. Corredato dalla proprietà esclusiva di un vano per cantina posto al piano terra del fabbricato accessibile solo esternamente dalla Via San Giovanni. Corredato altresì da tutte le parti comuni del fabbricato e l'area su cui sorge lo stesso a norma dell'art. 1117 del c.c. e comunque da tutte le parti dell'edificio che per legge, uso e consuetudine risultino comuni, ed in particolare dalla loggia di ingresso e dal vano scale a comune con le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato. L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dalla Via San Giovanni al civico 16 a mezzo di loggia e vano scale comuni. Identificato al Catasto Fabbricati di Gallicano (LU) – Sez. A, Foglio 5, Part. 479, Sub. 501. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 20.352,00 (Euro ventimilatrecentocinquantadue/00centesimi)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 160/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.352,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Gallicano (LU) - Via San Giovanni n.16 (piano T-2)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 5, Part. 479, Sub. 501 Categoria A/5	Superficie Commerciale	48,65 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in cattive condizioni di manutenzione e conservazione. Il fabbricato e le parti comuni (la loggia di ingresso ed il vano scale) necessitano di manutenzione. Al momento del sopralluogo, sia l'appartamento che la cantina presentavano al suo interno mobili, arredi e oggetti personali presumibilmente di proprietà dell'aggiudicatario, pertanto se successivamente la vendita giudiziaria fossero ancora presenti, il loro smaltimento dovrà essere eseguito nei modi consentiti dalle normative specifiche a cura e spesa dell'aggiudicatario.		
Descrizione:	Diritti pari all'intera piena proprietà su di un unità immobiliare per civile abitazione posta al piano secondo di un più ampio e vetusto fabbricato residenziale, da terra a tetto, libero su due lati, di complessivi quattro piani fuori terra compreso il terrestre, formato da un totale di tre unità, ubicato in Comune di Gallicano (LU), Via San Giovanni n. 16. L'appartamento in cattivo stato di conservazione e manutenzione, risulta composto da ingresso su cucina, soggiorno, servizio igienico e camera. Corredato dalla proprietà esclusiva di un vano per cantina posto al piano terra del fabbricato accessibile solo esternamente dalla Via San Giovanni. Corredato altresì da tutte le parti comuni del fabbricato e l'area su cui sorge lo stesso a norma dell'art. 1117 del c.c., e comunque da tutte le parti dell'edificio che per legge, uso e consuetudine risultino comuni, ed in particolare dalla loggia di ingresso e dal vano scale a comune con le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato. L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dalla Via San Giovanni al civico 16 a mezzo di loggia e vano scale comuni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritta a Lucca il 08/08/2008
Reg. gen. 14627 - Reg. part. 2986
Quota: 1/1
Importo: € 116.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 58.000,00
Rogante: Notaio Francesco DE STEFANO
Data: 06/08/2008
N° repertorio: 30077
N° raccolta: 10664

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Lucca il 26/04/2023
Reg. gen. 7193 - Reg. part. 5304
Quota: 5/8
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Lucca il 22/09/2023
Reg. gen. 15986 - Reg. part. 12010
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****