
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Casini Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 238/2023 del R.G.E.

promossa da

Olympia SPV S.r.l.

Codice fiscale: 05256490268

contro

Sig.ra [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

cap [REDACTED]

Nata a [REDACTED]

Sig. [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Frazione [REDACTED]

cap 55054 - Massarosa (LU)

Nato a [REDACTED]



SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>3</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>3</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>4</u>
<u>Confini.....</u>	<u>5</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>5</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>7</u>
<u>Patti.....</u>	<u>8</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>8</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>8</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>8</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>8</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>9</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>9</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>10</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>11</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>11</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>12</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>12</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>16</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>16</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 238/2023 del R.G.E.....</u>	<u>17</u>
<u>Lotto Unico - Prezzo base d'asta euro 169.000,00</u>	<u>17</u>
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</u>	<u>18</u>



INCARICO

All'udienza del 18/03/2024, il sottoscritto Geom. Casini Fabio, con studio in Via Pisana Traversa 1 n.12 - S. Anna - 55100 - Lucca (LU), email geostudio.fc@tin.it, PEC fabio.casini@geopec.it, Tel. 0583.311009, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato ad uso di civile abitazione, posto in Comune di Massarosa (LU) - Località "Piano di Mommio" - Via Calagrande 827/D.

DESCRIZIONE

I diritti pari di 1/1 di piena proprietà su unità immobiliare ad uso di civile abitazione, composta da piano terra e piano primo (sottotetto), il tutto sito in Comune di Massarosa, Frazione Piano di Mommio, Via Calagrande n.827/D. Al fabbricato vi si accede da Via Calagrande, percorrendo un tratto di viabilità gravata da servitù di passo a favore del fabbricato e realizzata sulla particella n°1046 di proprietà di terzi (vedasi servitù, censo, livello, usi civici). Il fabbricato risulta così suddiviso: Al piano terra da ingresso-soggiorno-cottura, disimpegno, ripostiglio sotto scala, servizio igienico, camera con stanza armadi e corredato esternamente in aderenza di un porticato. Tramite scale interne si raggiunge il piano primo (sottotetto), composto da disimpegno e da tre vani per ripostiglio (ad oggi utilizzati come camere da letto), un'altro vano per ripostiglio (ad oggi utilizzato come bagno) e un terrazzo scoperto. L'unità immobiliare dispone di una resede esclusiva ad uso di giardino, sul quale sorge un piccolo manufatto accessorio di tipo prefabbricato ad uso di ricovero attrezzi agricoli. Il tutto di proprietà del [redacted] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e [redacted] proprietario per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato ad uso di civile abitazione, posto in Comune di Massarosa (LU) - Località "Piano di Mommio" - Via Calagrande 827/D.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Da accertamenti effettuati il bene pignorato non ricade su suolo demaniale. Il fascicolo procedurale contiene l'istanza di vendita depositata in data 18/12/2023 e la certificazione ipocatastale notarile, a firma del Dott. Tiecco Niccolò notaio in Perugia, allegata dal creditore procedente è stata depositata in data 10/01/2024, rispettando il termine di 60 giorni. Con riferimento alla consistenza immobiliare in oggetto, la certificazione delle iscrizioni si estende al ventennio anteriore al pignoramento e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio. Relativamente al modulo di controllo della



documentazione, lo stesso è stato redatto dal sottoscritto insieme al custode delegato, ed è stato depositato in Tribunale dal Custode in data 17/05/2024.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Residente in Comune di [REDACTED]
[REDACTED]
Nata [REDACTED]
- [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Residente in Comune di Massarosa (LU), 55054
Frazione Piano di Mommio, Via Calagrande n.827/D
Nato [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà ½)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Su richiesta dello scrivente all'Ufficio Anagrafe del Comune di Massarosa, l'esecutato il Sig. [REDACTED] risulta residente nell'immobile oggetto di esecuzione insieme alla sorella la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] vi ci abitano. Su richiesta dello scrivente all'Ufficio Anagrafe del Comune di Viareggio, l'esecutato la Sig.ra [REDACTED], risulta residente in Comune di [REDACTED]

Stato civile:

I coniugi risultavano in regime di separazione legale dei beni

Si allega alla presente relazione:

- Certificato di residenza storico degli esecutati.
- Certificato Anagrafico di stato civile.

Con sentenza n. [REDACTED] pubblicata il [REDACTED] il Tribunale di Lucca dichiarava la cessazione degli effetti civili del matrimonio tra il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED]



CONFINI

Coerenze nel complesso: Foglio di mappa 1 mappali 1046 - 1113 - 1010 divisa in subalterni, salvo se altri o più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani per civile abitazione PT	57,80 mq	73,72 mq	1	73,72 mq	Vedasi caratteristiche	T
Portico PT	16,84 mq	17,11 mq	0,35	5,99 mq	Vedasi caratteristiche	T
Vani per ripostiglio P1	49,64 mq	65,16 mq	0,45	29,32 mq	Vedasi caratteristiche	1
terrazzo scoperto P1	11,30 mq	12,60 mq	0,25	3,15 mq	Vedasi caratteristiche	1
Resede esclusiva fino a 73,72 mq	73,72 mq	73,72 mq	0,10	7,37 mq	0,00 m	T
Resede esclusiva eccedenza 769,28 mq	769,28 mq	769,28 mq	0,02	15,38 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				134,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,93 mq		

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano accessorio ad uso di ricovero attrezzi	4,80 mq	5,00 mq	Valutato a corpo	5,00 mq	2,07 ml media	T
Superficie convenzionale complessiva:				5,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Unità immobiliare dal 09/11/2015											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1010	22		A/2	4	6,5 vani	149 mq	€ 570,68	T/1	1161
Dati derivati da: Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie											

Catasto fabbricati (CF)											
Unità immobiliare dal 23/02/2012											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1010	22		A/2	4	6,5 vani		€ 570,68	T/1	1161
Dati derivati da: Variazione nel classamento del 23/02/2012 pratica n.LU0023623 in atti stessa data n.3338.1/2012											



Catasto fabbricati (CF)												
Unità immobiliare dal 03/05/2011												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	1010	22		A/2	4	6,5 vani		€ 570,68	T/1	1161	
Dati derivati da: Diversa distribuzione degli spazi interni del 03/05/2011 pratica LU0090906 in atti dal 03/05/2011 n.26534.1/2011												

Catasto fabbricati (CF)												
Unità immobiliare dal 19/08/2010												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	1010	22		A/2	4	7 vani		€ 614,58	T/1	1161	
Dati derivati da: Variazione nel classamento del 19/08/2010 pratica n.LU0147407 in atti dal 19/08/2010 n.11162.1/2010												

Catasto fabbricati (CF)												
Unità immobiliare dal 19/08/2009												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	1010	22		A/2	4	7 vani		€ 614,58	T/1	1161	
Dati derivati da: Variazione del 19/08/2009 pratica n.LU0147871 in atti dal 19/08/2009 n.11962.1/2009												

Periodo	Proprietà
Dal 04/05/2011	Il tutto di proprietà dei Sig.ri [redacted] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e Sig. [redacted] nato a Viareggio [redacted] proprietario per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni
Dal 19/08/2009	Il tutto di proprietà dei Sig.ri [redacted] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 04/05/2011 e [redacted] proprietario per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 04/05/2011.

Catasto fabbricati (CF)												
Unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/12/2004												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	1010	19		F/4							
Dati derivati da: Variazione del 01/12/2004 pratica n.LU0185363 in atti dal 01/12/2004 n.13171.1/2004												

Periodo	Proprietà
Dal 01/12/2004	Il tutto di proprietà dei Sig.ri [redacted] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 19/08/2009 e [redacted] nato a Camaloro [redacted] proprietario per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 19/08/2009.

Catasto fabbricati (CF)												
Unità immobiliare che ha originato il precedente dal 21/06/2004												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	1010	16		C/2	5	79 mq		€ 232,56			
Dati derivati da: Variazione del classamento del 21/06/2004 pratica n.LU0107540 in atti dal 21/06/2004 n.7706.1/2004												



Catasto fabbricati (CF)											
Unità Immobiliare dal 20/06/2003											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Plano	Graffato
	1	1010	16		C/2	5	79 mq		€ 232,56		
Dati derivati da: Variazione del 20/06/2003 pratica n.143805 in atti dal 20/06/2003 n.9925.1/2003											

Periodo	Proprietà
Dal al 05/08/2003	Il tutto di proprietà dei Sig.ri [redacted], nata a [redacted] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 01/12/2004 e [redacted] nato a [redacted] proprietario per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 01/12/2004.
Dal 20/06/2003	Il tutto di proprietà del Sig.ri [redacted] nato a Brindisi [redacted] proprietaria per la quota di 1/2 fino al 05/08/2003 e [redacted] nato a [redacted] proprietario per la quota di 1/2 fino al 05/08/2003.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Plano	Graffato
	1	1010	22		A/2	4	6,5 vani	149 mq	€ 570,68	T/1	1161

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Pertanto l'aggiudicatario dovrà presentare una Variazione Catastale.

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione.

PRECISAZIONI

Sono stati controllati gli atti del procedimento, nonché la completezza della documentazione di cui all'Art.567 c2,c.p.c.

Si sottolinea che non sono state eseguite le seguenti verifiche:

- misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e verifica delle distanze dai confini e dalle costruzioni circostanti;
- 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;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati nell'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 dell'unità immobiliare 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 n° 5 dicembre 1997 e successive modifiche ed integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto se ne ignora la conformità

- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006 L.R.T. n°39/2005 e smi) dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami.

PATTI

L'immobile oggetto di esecuzione risulta esser abitato dall'esecutato il Sig. [redacted] dalla Sorella la Sig.ra [redacted], non risultano contratti di affitto in essere

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione, si presenta nel suo complesso in normali condizioni di manutenzione (si rimanda alle "Caratteristiche costruttive prevalenti").

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona semi centrale rispetto al Centro del Comune di Massarosa, in un'area di tipo residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale/industriale. I parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare non dispone di parti a comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al fabbricato si accede da Via Calagrande, percorrendo un tratto di viabilità realizzata sulla particella n°1046 del foglio di mappa n°1 e costituita come servitù di passo da esercitare con ogni mezzo e per tutti i tempi, comprese l'interramento delle utenze. Detta servitù viene esercitata su una striscia di terreno della costante lunghezza di ml.4,00, che si diparte dalla Via Calagrande fino al raggiungere il confine lato nord/ovest del terreno distinto nel mappale n°1047.(oggi mappale n°1161).

Inoltre il mappale 1047 (oggi mappale n°1161) Risulta gravato da servitù di passo da esercitarsi con ogni mezzo e per tutti i tempi, nonché di servitù di tutte le utenze, detta servitù si realizza su una striscia di terreno di costante ml.4,00 e dalla lunghezza di ml.22,00 circa e posta sull'estremità nord/ovest sul fondo servente dal mappale n°1047. Detta servitù è a favore del mappale n°1048 (oggi mappale n°1113) di proprietà di terzi Il tutto Costituito con Atto del notaio Raspini del 05 agosto 2003, repertorio n°118078, raccolta n.10415, trascritto a Lucca in data 07/08/2003 al n°9539 e n°14229.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I diritti pari di 1/1 di piena proprietà su unità immobiliare ad uso di civile abitazione, composta da piano terra e piano primo (sottotetto), il tutto sito in Comune di Massarosa, Frazione Piano di Mommio, Via Calagrande 827/D. Al fabbricato vi si accede da Via Calagrande, percorrendo un tratto di viabilità gravata da servitù di passo a favore del fabbricato e realizzata sulla particella n°1046 di proprietà di terzi (vedasi servitù, censo, livello, usi civici). Il fabbricato risulta così suddiviso: Al piano terra da ingresso-soggiorno-cottura, disimpegno, ripostiglio sotto scala, servizio igienico, camera con stanza armadi e corredato esternamente in aderenza di un porticato. Tramite scale interne si raggiunge il piano primo (sottotetto), composto da disimpegno e da tre vani per ripostiglio (ad oggi utilizzati come camere da letto), un'altro vano per ripostiglio (ad oggi utilizzato come bagno) e un terrazzo scoperto. L'unità immobiliare dispone di una resede esclusiva ad uso di giardino, sul quale sorge un piccolo manufatto accessorio di tipo prefabbricato ad uso di ricovero attrezzi agricoli. L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione, si presenta nel suo complesso in normali condizioni di manutenzione è



dotata di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e caldaia alimentata a gpl, di impianto elettrico e di impianto idrico con approvvigionamento da acquedotto comunale. Lo smaltimento dei liquami avviene per mezzo di smaltimento di tipo privato posto sulla resede. La pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura. L'unità immobiliare dispone di n°2 servizi igienici, uno posto al piano terra completo di sanitari e costituito da pavimenti e rivestimenti di ceramica, uno posto al piano secondo, composto esclusivamente da un wc, con pavimenti e rivestimenti di ceramica. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. I solai sono in latero cemento con contro soffittature. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetri doppi e persiane. In aderenza al fabbricato si trovano: Un portico costituito da struttura principale e secondaria in legno, con altezza di ml.2,97 in colmo sotto travicello e di ml.2,22 in gronda sotto travicello ed un piccolo manufatto accessorio di tipo prefabbricato in legno ad uso di ricovero attrezzi agricoli, con altezza di ml.2,20 in colmo e di ml.1,94 in gronda. L'altezza interna dell'unità immobiliare al piano terra è di ml.2,71, ad esclusione del servizio igienico con altezza costante di ml. 2,55. Mentre l'altezza dei vani ad uso di ripostiglio posti al piano primo variano a seconda dei locali, con un'altezza massima di ml.2,49 e con un'altezza minima di ml.1,20.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il rilievo metrico e le riprese fotografiche sono state acquisite dallo scrivente Esperto alla data del sopralluogo che ha avuto luogo il giorno 19/04/2024 alle ore 09:00, unitamente al Custode. Si precisa inoltre che alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dall'esecutato il Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e dalla Sorella la Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted].

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
ATTUALE PROPRIETARIO Dal 04/05/2011 ad oggi	Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted] 3V, proprietaria per la quota di 1/2 e [redacted] [redacted] nato a [redacted] Viareggio il [redacted] [redacted] proprietario per la quota di 1/2.	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Frati	04/05/2011	856	686
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Lucca	13/05/2011	7603	5043
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Viareggio	09/05/2011	2007 serie 1T	-----		
PRECEDENTE PROPRIETARIO Dal 05/08/2003 al 04/05/2011	Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] Capaloro il [redacted] [redacted] proprietaria per la quota di 1/2 e [redacted] [redacted] nato a [redacted] [redacted] proprietario per la quota di 1/2	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raspini Gaetano	05/08/2003	118078	-----
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Lucca	07/08/2003	-----	9539
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dopo aver esaminato la documentazione presente agli atti e la certificazione notarile ipocatastale, redatta dal Dott. Nicolò Tiecco, notaio in Perugia. Il sottoscritto ha effettuato una ricerca ipotecaria presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, con successivo aggiornamento alla data del 04/06/2024, lo scrivente ha rilevato le seguenti formalità:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria**, iscritta a Lucca al n°1199 di registro particolare del 13/05/2011, per la somma di euro 214.305,00 di cui euro 142.480,02 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, della durata di anni 30, ai rogiti del notaio Frati Carlo, in data 04/05/2011 al n°857/687 di repertorio, a favore di Unicredit S.p.a, con sede a Roma e contro i [redacted] nata a [redacted] e [redacted] nato a Viareggio il [redacted] Grava sui beni oggetto di pignoramento.
- **Ipoteca della riscossione**, iscritta a Lucca al n°2549 di registro particolare del 16/10/2018, per la somma di euro 223.007,26 di cui euro 111.503,63 di capitale, derivante da pubblico ufficiale Agenzia delle entrate riscossione di Roma, in data 16/10/2018 al n.1060/6218 di repertorio, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede a Roma e contro il Sig. [redacted] il [redacted] CF [redacted] Grava sui beni oggetto di pignoramento.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**, trascritto a Lucca al n°16733 di registro particolare del 29/12/2023, derivante da UNEP Tribunale di Lucca del 20/11/2023 al n°4558 di repertorio, a favore di Olympia SPV S.r.l., con sede in Conegliano e contro i Sig.ri [redacted] nato a [redacted] Grava sui beni oggetto di pignoramento.

VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Lucca il 28 marzo 1980 al n. 2706 a favore del Comune di Massarosa, nascente da atto Notaio Francesco Rizzo del 17 marzo 1980, rep. 79518, debitamente registrato,
- Convenzione amministrativa a favore Ente Ferrovie dello Stato nascente da atto ai rogiti Notaio Giuseppe Petrina del 10 luglio 1989, rep. 140313, debitamente registrato,
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore Comune di Massarosa trascritto a Lucca il 7 maggio 2002 al n. 5299, nascente da atto autenticato dal Notaio Marzio Villari in data 22 aprile 2002, rep. 36117, debitamente registrato,



- Servitù di passo e servitù di interrimento utenze nascenti dall'atto ai rogiti Notaio Gaetano Raspini del 5 agosto 2003, rep. 118078, debitamente registrato,

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato risulta inserito nel Vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Massarosa come segue:

Territorio Aperto Art.31

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il Fabbricato è stato realizzato a seguito della Concessione Edilizia n. 73 rilasciata dal Comune di Massarosa in data 1° marzo 1980, inerente la costruzione di serre in ferro e vetro e manufatto per centrale termica, il tutto al conto dei Sigr. [REDACTED]. Inoltre per la stessa C.E. è stata rilasciata Abitabilità la n°38/80 del 24/04/1980. Da una ricerca effettuata per nominativi noti presso l'archivio dell'edilizia del Comune di Massarosa, successivamente il fabbricato è stato interessato dai seguenti atti autorizzativi:

- **Autorizzazione Edilizia la n°31 del 03/04/2003**, inerenti la ristrutturazione di manufatti con cambio d'uso in civile abitazione, al conto dei Sigr. [REDACTED]

- **Attestazione di Conformità in sanatoria la n°40 del 09 agosto 2004**, inerenti opere eseguite in difformità della A.E. N°31 del 2003, al conto dei Sigr. [REDACTED]

- **Domanda di sanatoria Giurisprudenziale, presenta al Comune di Massarosa in data 04/05/2017 al n°11890 di protocollo generale**, con numero di protocollo interno ATT-43-2017, inerente le modifiche interne e prospettiche ad abitazione, al conto dei Sigr. [REDACTED]

Si precisa che alla data del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità:

A) Modifiche interne e prospettiche al fabbricato rispetto all'ultimo atto autorizzativo rintracciato al Comune di Massarosa.

B) I vani posti al piano secondo (sottotetto) che dovrebbero essere utilizzati come vani per ripostiglio, di fatto sono così utilizzati: tre camere da letto, un vano ad uso di servizio igienico ed un disimpegno

Per quanto concerne le difformità descritte al punto A) le stesse risultano sanabili attraverso:

- L'aggiudicatario, dovrà integrare la Domanda di sanatoria Giurisprudenziale, presenta al Comune di Massarosa in data 04/05/2017 al n°11890 di protocollo generale, con numero di protocollo interno ATT-43-2017, in quanto la stessa ad oggi non ancora rilasciata, perché il Comune di Massarosa è in attesa di integrazioni. Inoltre l'aggiudicatario dovrà chiudere la porta posta sul prospetto nord/ovest, in quanto la stessa non rispetta la distanza minima di metri 10,00 tra pareri finestrate ai sensi del DM1444/68

Per quanto concerne le difformità descritte al punto B):

- I vani dovranno essere utilizzati come vani per ripostiglio e non come vani per civile abitazione, in quanto le altezze non consentono l'uso a civile.

Per quanto riguarda il manufatto accessorio di tipo prefabbricato in legno ad uso di ricovero attrezzi agricoli, posto sulla resede esclusiva. Lo stesso secondo il sottoscritto è da ritenersi un opera priva di rilevanza edilizia come specificato nella Legge Regionale del 10 novembre 2014 la n.65 all'art.137 comma 6.

Costi sia amministrativi che tecnici per sanare lo stato urbanistico di fatto dell'immobile, compreso le opere edili per la sua regolarizzazione, vengono valutati presumibilmente dal sottoscritto in : €4.000,00 (quattromila/00).



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n°192 (Certificazione Energetica dei Fabbricati) e sue modifiche ed integrazioni, per una corretta informazione di coloro che si aggiudicheranno l'immobile, si fa presente, che l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non è stato rintracciato. Si tiene a precisare però che nell'atto di provenienza la parte venditrice dichiarava che il fabbricato era di classe energetica "G".

Conformità Tecnico impiantistica:

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di stima non risulta assoggettato alle norme di condominio.

Vincoli di Tutela:

- L'area su cui sorge in fabbricato non ricade in zona soggetta a Vincolo Ambientale ai sensi del D.Lgs 42/2004
- L'area su cui sorge in fabbricato non ricade in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico ai sensi della Legge Regionale n°39/2000

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato ad uso di civile abitazione, posto in Comune di Massarosa (LU) - Località "Piano di Mommio" - Via Calagrande 827/D.

I diritti pari di 1/1 di piena proprietà su unità immobiliare ad uso di civile abitazione, composta da piano terra e piano primo (sottotetto), il tutto sito in Comune di Massarosa, Frazione Piano di Mommio, Via Calagrande n.827/D. Al fabbricato vi si accede da Via Calagrande, percorrendo un tratto di viabilità gravata da servitù di passo a favore del fabbricato e realizzata sulla particella n°1046 di proprietà di terzi (vedasi servitù, censo, livello, usi civici). Il fabbricato risulta così suddiviso: Al piano terra da ingresso-soggiorno-cottura, disimpegno, ripostiglio sotto scala, servizio igienico, camera con stanza armadi e corredato esternamente in aderenza di un porticato. Tramite scale interne si raggiunge il piano primo (sottotetto), composto da disimpegno e da tre vani per ripostiglio (ad oggi utilizzati come camere da letto), un'altro vano per ripostiglio (ad oggi utilizzato come bagno) e un terrazzo scoperto. L'unità immobiliare dispone di una resede esclusiva ad uso di giardino, sul quale sorge un piccolo manufatto accessorio di tipo prefabbricato ad uso di ricovero attrezzi agricoli. Il tutto di proprietà dei [redacted] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e [redacted] proprietario per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

Identificato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio servizi catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, nel foglio 1, Part. 1010, Sub. 22, Graffato con la Part. 1161. Categoria catastale A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq.149, superficie catastale escluse aree scoperte mq.116 e rendita catastale di euro 570,68 (Via Calagrande Piano T/1).

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

Valore di stima del bene: € 216.388,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato ad uso di civile abitazione Massarosa (LU) - Via Calagrande	134,93 mq	1.600,00 €/mq	€ 215.888,00	100,00%	€ 215.888,00
Bene N° 1 - Vano per ricovero attrezzi di pertinenza del fabbricato per civile abitazione Massarosa (LU) - Via Calagrande	5,00 mq	A corpo euro 500,00	A corpo euro 500,00	100,00%	€ 500,00
Valore di stima:					€ 216.388,00

Valore di stima: € 216.388,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistiche	€ 4.000,00	euro

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese di regolarizzazione delle difformità catastali	€ 1.000,00	euro

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 211.388,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
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:	€ 42.277,60	%

Arrotondamento € -110,40

Valore finale di stima: € 169.000,00 (centosessantanovemila/00)

- **Bene N° 1 - Fabbricato ad uso di civile abitazione, posto in Comune di Massarosa (LU) - Località "Piano di Mommio" - Via Calagrande 827/D.**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Compravendita

Fonte di informazione: Comparabili Italia



Descrizione: Fabbricato per civile abitazione posto in zone limitrofe al bene oggetto di esecuzione con caratteristiche similari

Categoria Catastale: A/2

Superfici principali e secondarie: mq.118,00

Prezzo: 185.000,00 pari a 1.567,80 Euro/mq.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare pubblicato su web

Descrizione: Fabbricato per civile abitazione posto in zone limitrofe al bene oggetto di esecuzione con caratteristiche similari

Superfici principali e secondarie: mq.125,00

Prezzo: 200.000,00 pari a 1.600,00 Euro/mq.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Anno 2023 secondo semestre

Valore minimo: Euro/mq (superficie Lorda) 1.400,00

Valore massimo: Euro/mq (superficie Lorda) 2.050,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo: Euro/mq. 1.308,00

Valore massimo: Euro/mq. 1.788,00

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 nei beni 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 sono ubicati o collocati i beni e la categoria dei beni da valutare;

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- **Bene N° 1 - Fabbricato ad uso di civile abitazione, posto in Comune di Massarosa (LU) - Località "Piano di Mommio" - Via Calagrande 827/D.**

La stima del bene è stata effettuata tenendo conto: dei prezzi medi di mercato realizzati nella zona per immobili similari, aventi analoghe caratteristiche, età, stato di manutenzione e conservazione, gradi di rifinitura e destinazione, dai comparabili ricavati nella zona, dei valori redatti dall'Osservatorio Immobiliare (OMI) per il Comune di Massarosa, dalle rivelazioni ottenute tramite il Borsino Immobiliare, della consistenza dell'immobile, degli accertamenti eseguiti presso studi professionali ed agenzie immobiliari sia sul posto che su pagine web, operanti nella zona. Pertanto il sottoscritto tenuto conto di tutto quanto sopra descritto ritiene di



essere nel giusto nell'attribuire al fabbricato un prezzo di mercato pari ad euro 1.600,00 (millesecento/00) al metro quadro. Mentre il vano accessorio ad uso di ricovero attrezzi, tenuto conto del suo stato di manutenzione e conservazione, grado di rifinitura e destinazione, viene valutato a corpo in euro 500,00 (cinquecento/00)

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

Lucca, li 06/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Casini Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Certificato di residenza.
- ✓ Copia atto di provenienza.
- ✓ Documentazione fotografica esterna.
- ✓ Documentazione fotografica interna.
- ✓ Visura Catastale.
- ✓ Estratto di matrimonio.
- ✓ Estratto Catastale.
- ✓ Estratto Fotogrammetrico.
- ✓ Estratto Satellitare.
- ✓ Elaborato di rilievo.
- ✓ Planimetria Catastale.
- ✓ Elaborato planimetrico catastale.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato ad uso di civile abitazione, posto in Comune di Massarosa (LU) - Località "Piano di Mommio" - Via Calagrande 827/D.

I diritti pari di 1/1 di piena proprietà su unità immobiliare ad uso di civile abitazione, composta da piano terra e piano primo (sottotetto), il tutto sito in Comune di Massarosa, Frazione Piano di Mommio, Via Calagrande n.827/D. Al fabbricato vi si accede da Via Calagrande, percorrendo un tratto di viabilità gravata da servitù di passo a favore del fabbricato e realizzata sulla particella n°1046 di proprietà di terzi (vedasi servitù, censo, livello, usi civici). Il fabbricato risulta così suddiviso: Al piano terra da ingresso-soggiorno-cottura, disimpegno, ripostiglio sotto scala, servizio igienico, camera con stanza armadi e corredato esternamente in aderenza di un porticato. Tramite scale interne si raggiunge il piano primo (sottotetto), composto da disimpegno e da tre vani per ripostiglio (ad oggi utilizzati come camere da letto), un'altro vano per ripostiglio (ad oggi utilizzato come bagno) e un terrazzo scoperto. L'unità immobiliare dispone di una resede esclusiva ad uso di giardino, sul quale sorge un piccolo manufatto accessorio di tipo prefabbricato ad uso di ricovero attrezzi agricoli. Il tutto di proprietà dei Sig.ri [redacted], proprietaria per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e [redacted] proprietario per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

Identificato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio servizi catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, nel foglio 1, Part. 1010, Sub. 22, Graffato con la Part. 1161. Categoria catastale A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq.149, superficie catastale escluse aree scoperte mq.116 e rendita catastale di euro 570,68 (Via Calagrande Piano T/1).

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

Destinazione urbanistica: Il Fabbricato è stato realizzato a seguito della Concessione Edilizia n. 73 rilasciata dal Comune di Massarosa in data 1° marzo 1980,



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 238/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO- PREZZO BASE D'ASTA: € 169.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato ad uso di civile abitazione			
Ubicazione:	Comune di Massarosa (LU) - Frazione di Piano di Mommo, Via Calagrande 827/D		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1 Data dalla quota di ½ al conto della Sig.ra [REDACTED] Data dalla quota di ½ al conto del Sig. [REDACTED]
Tipologia immobile:	Fabbricato ad uso di civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1010, Sub. 22, Graffato con la particella 1161 Categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq.149, superficie catastale escluse aree scoperte mq.116 e rendita catastale di euro 570,68	Superficie convenzionale complessiva:	Fabbricato e accessorio 139,93 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione, si presenta nel suo complesso in normali condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	<p>I diritti pari di 1/1 di piena proprietà su unità immobiliare ad uso di civile abitazione, composta da piano terra e piano primo (sottotetto), il tutto sito in Comune di Massarosa, Frazione Piano di Mommo, Via Calagrande. Al fabbricato vi si accede da Via Calagrande, percorrendo un tratto di viabilità gravata da servitù di passo a favore del fabbricato e realizzata sulla particella n°1046 di proprietà di terzi (vedasi servitù, censo, livello, usi civili). Il fabbricato risulta così suddiviso: Al piano terra da ingresso-soggiorno-cottura, disimpegno, ripostiglio sotto scala, servizio igienico, camera con stanza armadi e corredato esternamente in aderenza di un porticato. Tramite scale interne si raggiunge il piano primo (sottotetto), composto da disimpegno e da tre vani per ripostiglio (ad oggi utilizzati come camere da letto), un altro vano per ripostiglio (ad oggi utilizzato come bagno) e un terrazzo scoperto. L'unità immobiliare dispone di una resede esclusiva ad uso di giardino, sul quale sorge un piccolo manufatto accessorio di tipo prefabbricato ad uso di ricovero attrezzi agricoli. L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione, si presenta nel suo complesso in normali condizioni di manutenzione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e caldaia alimentata a gpl, di impianto elettrico e di impianto idrico con approvvigionamento da acquedotto comunale. Lo smaltimento dei liquami avviene per mezzo di smaltimento di tipo privato posto sulla resede. La pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura. L'unità immobiliare dispone di n°2 servizi igienici, uno posto al piano terra completo di sanitari e costituito da pavimenti e rivestimenti di ceramica, uno posto al piano secondo, composto esclusivamente da un wc, con pavimenti e rivestimenti di ceramica. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. I solai sono in latero cemento con contro soffittatura. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetri doppi e persiane. In aderenza al fabbricato si trovano: Un portico costituito da struttura principale e secondaria in legno, con altezza di ml.2,97 in colmo sotto travicello e di ml.2,22 in gronda sotto travicello ed un piccolo manufatto accessorio di tipo prefabbricato in legno ad uso di ricovero attrezzi agricoli, con altezza di ml.2,20 in colmo e di ml.1,94 in gronda. L'altezza interna dell'unità immobiliare al piano terra è di ml.2,71, ad esclusione del servizio igienico con altezza costante di ml. 2,55. Mentre l'altezza dei vani ad uso di ripostiglio posti al piano primo variano a seconda dei locali, con un'altezza massima di ml.2,49 e con un'altezza minima di ml.1,20.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria**, iscritta a Lucca al n°1199 di registro particolare del 13/05/2011, per la somma di euro 214.305,00 di cui euro 142.480,02 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, della durata di anni 30, ai rogiti del notaio Frati Carlo, in data 04/05/2011 al n°857/687 di repertorio, a favore di Unicredit S.p.a, con sede a Roma e contro i [REDACTED] e [REDACTED] CF [REDACTED]. Grava sui beni oggetto di pignoramento.
- **Ipoteca della riscossione**, iscritta a Lucca al n°2549 di registro particolare del 16/10/2018, per la somma di euro 223.007,26 di cui euro 111.503,63 di capitale, derivante da pubblico ufficiale Agenzia delle entrate riscossione di Roma, in data 16/10/2018 al n.1060/6218 di repertorio, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede a Roma e contro il Sig. [REDACTED] e [REDACTED]. Grava sui beni oggetto di pignoramento.

Trascrizioni

Pignoramento Immobiliare, trascritto a Lucca al n°16733 di registro particolare del 29/12/2023, derivante da UNEP Tribunale di Lucca del 20/11/2023 al n°4558 di repertorio, a favore di Olympia SPV S.r.l., con sede in Conegliano e contro i Signori [REDACTED] e [REDACTED]. Grava sui beni oggetto di pignoramento.

