
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Rinaldi Gabriele** nell'Esecuzione Immobiliare **172/2023** 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.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 172/2023 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 64.400,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

INCARICO

In data del 02/12/2023, il sottoscritto **Geom. Rinaldi Gabriele**, con studio in Via Giuseppe Mazzini, 70 - 55100 Lucca (LU), email rinaldi@tergeometriassociati.it, PEC ter@pec.tergeometriassociati.it, Telefono: 0583.467579, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2023 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 Borgo a Mozzano (LU) - frazione Piano della Rocca - Via Lodovica n.69 (piano primo)

DESCRIZIONE

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti **** Omissis ****, su di un unità immobiliare per civile abitazione posta al piano primo di un un fabbricato residenziale bifamiliare, da terra a tetto, libero su quattro lati, di complessivi due piani fuori terra compreso il terrestre, formato da un totale di due unità, ubicato in Comune di Borgo a Mozzano (LU), frazione Piano della Rocca, Via Lodovica n. 69.

L'appartamento è in normali condizioni di conservazione e manutenzione, e risulta composto da ingresso, soggiorno, tinello, cucina, disimpegno, tre camere (due matrimoniali ed una singola) e bagno.

Corredato dalla proprietà esclusiva di due terrazzi uno con accesso dal locale soggiorno e l'altro dal tinello, oltre al terrazzo e la scala esterna di accesso all'appartamento.

Corredato altresì da tutte le parti comuni del fabbricato e l'area su cui sorge lo stesso a norma dell'art. 1.117 del c.c., e comunque da tutte le parti dell'edificio che per legge, uso e consuetudine risultino comuni, ed in particolare dalla resede circostante il fabbricato (identificata al Catasto Fabbricati di Borgo a Mozzano (LU) dal sub.3 del mappale 408 del foglio 9) a comune con l'unità posta al piano terra.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla Via Lodovica a mezzo della resede comune proseguendo fino alla scala di accesso di proprietà esclusiva.

Si fa presente che l'unità immobiliare in oggetto risulta tutt'ora collegata direttamente all'unità immobiliare posta al piano terra, di proprietà di terzi, a mezzo di una scala interna che conduce al vano d'ingresso posto al piano primo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Custode Giudiziario: 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 Borgo a Mozzano (LU) - frazione Piano della Rocca - Via Lodovica n.69 (piano primo)

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 fa presente che il soggetto esecutato attualmente è di stato civile libero come risulta dal certificato di stato libero rilasciato dal Comune di Borgo a Mozzano (LU) in data 17 gennaio 2024, in quanto vedovo di **** Omissis **** deceduta a Montefiascone (VT) il 28 maggio 2023, con la quale risultava sposato dal 28 maggio 1983 in regime di comunione legale, precisando che dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Bagni di Lucca (LU) in data 2 febbraio 2024, risulta annotata la separazione consensuale fra i coniugi omologata dal Tribunale di Lucca in data 14 gennaio 2003.

CONFINI

L'appartamento confina complessivamente su tutti e quattro i lati con affacci sulla resede comune (mappale 408 sub.3) e con sottostante appartamento di proprietà di terzi (mappale 408 sub.1), mentre l'intera particella catastale 408 confina complessivamente a nord e ad ovest con beni identificati in catasto dalla particella 514 del foglio 9 di Borgo a Mozzano (LU), a sud con beni identificati in catasto dalla particella 714 del foglio 14 di Borgo a Mozzano (LU) e ad est con Via Lodovica, 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
Abitazione	107,38 mq	128,11 mq	1	128,11 mq	2,90 m	1
Terrazze	13,52 mq	13,52 mq	0,25	3,38 mq		1

Scala di accesso	12,68 mq	12,68 mq	0,15	1,90 mq		T-1
Totale superficie convenzionale:				133,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- Al Catasto Fabbricati il mappale 408 sub. 2, deriva dalla soppressione dell'originario mappale 408 a seguito della Variazione n. 3508/1996 del 14/06/1996, in atti dal 07/07/1998, per frazionamento per trasferimento di diritti;
- Al Catasto Fabbricati l'originario mappale 408, deriva da Costituzione n. 838/1993 del 30/04/1993, in atti dal 06/07/1998;
- Al Catasto Terreni il mappale 408 ente urbano di mq. 890, deriva dalla soppressione del mappale 268 a seguito di Tipo Mappale n. 655.1/1993 del 20/04/1993 in atti dal 14/02/1994 TM 20776/93 - 32/93;
- Al Catasto Terreni il mappale 268 di mq. 890 deriva 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
	9	408	2		A/2	7	7,5	Totale: 132 mq. Totale escluse aree scoperte 127 mq.	Euro 697,22	1	

Corrispondenza catastale

Da quanto è stato possibile rilevare, si è riscontrato che la planimetria catastale dell'unità immobiliare in esame depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale - Territorio (Servizi Catastali), corrisponde sostanzialmente con lo stato rilevato in fase di sopralluogo salvo piccole imprecisioni ed approssimazioni grafiche presenti. Si fa inoltre notare che la resede comune (sub.3) identificata nell'elaborato planimetrico in atti non risulta essere mai stata costituita del DB censuario.

La mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi, sottolineando comunque come lo scrivente non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine od il posizionamento in mappa del fabbricato.

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 7 settembre 2023, al n. 11.388 di registro particolare contro **** Omissis ****, sono effettivamente intestati al soggetto esecutato per i diritti dell'intera piena proprietà.

PATTI

Si fa presente che l'unità immobiliare in oggetto risulta tutt'ora collegata direttamente all'unità immobiliare posta al piano terra, di proprietà di terzi, a mezzo di una scala interna che conduce dal piano terra al vano di ingresso del piano primo. Inoltre si precisa che i vari impianti che corredano l'unità immobiliare sono stati realizzati con criterio unitario in quanto al tempo le due unità immobiliari che compongono il fabbricato erano tutte della medesima proprietà. In particolare l'impianto termico è alimentato da una unica caldaia ubicata nel locale cantina dell'appartamento posto al piano terra e l'impianto idrico al momento è fornito da un unico contatore.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in normali condizioni di manutenzione e conservazione con presenza di alcune criticità dovute ad infiltrazioni provenienti dal tetto. Il fabbricato nel suo complesso necessita di opere di manutenzione sia al tetto che alle facciate.



PARTI COMUNI

All'immobile fanno corredo i diritti alle parti comuni, così come determinati dall'art. 1.117 c.c. ed in particolare la comproprietà sulla resede ad uso giardino/orto posta sui quattro lati del fabbricato.

A tal riguardo si fa presente che detta resede utilizzata ad uso giardino/orto risulta in parte recintata, sono presenti due vialetti uno pedonale ed uno carrabile dove sostano le auto, la parte retrostante e laterale al fabbricato è utilizzata esclusivamente dall'appartamento posto al piano terra. Sono presenti inoltre varie strutture precarie utilizzate per ricovero attrezzi e legna (prive di atti autorizzativi) che andranno rimosse. Infine si fa presente che è presente una vecchia cisterna del gasolio interrata e non più utilizzata, da bonificare.

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 ad eccezione della servitù "apparente" di elettrodotto derivante dal passaggio aereo dei cavi sopra la resede comune, e della servitù di passo, con ogni sorta di veicolo ed in ogni tempo, su striscia di terreno della larghezza di metri 3,50 e della lunghezza di metri 19,50, pari a tutta la larghezza della resede comune, corrente lungo tutto il confine sud, a favore del terreno al tempo identificato in catasto dalla particella 140 del foglio 9 di mq. 14.340, servitù costituita con l'atto di vendita ai rogiti del notaio Giovanni PERROTTA di Bagni di Lucca (LU) del 28 aprile 1970, repertorio n. 935, trascritto a Lucca (LU) il 5 maggio 1970 al n. 2.897 di registro particolare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

L'appartamento in esame riceve accesso dalla scala esterna in pietra di proprietà esclusiva a mezzo della resede comune.

Il fabbricato è stato costruito all'inizio degli anni '70, ed attualmente risulta in normali condizioni di manutenzione e di conservazione. La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in muratura intonacata al civile e in parte tinteggiata e in parte in mattoni faccia vista; I solai di piano sono stati realizzati in laterizio e cemento armato così come il solaio di copertura con manto in cotto con tegole di tipo "marsigliesi" e canali di gronda in rame e discendenti in lamiera e pvc. Il fabbricato risulta allacciato alle forniture pubbliche di energia elettrica, gas metano e di acqua potabile, e gli scarichi sono convogliati nella fognatura comunale.

Internamente l'appartamento risulta avere le seguenti finiture:

- pavimenti in piastrelle di ceramica di disegno e colori diversi nei vari vani;
- bagno con rivestimento e pavimento in ceramica, dotato di lavabo, w.c., bidet e vasca;
- porte interne in legno tamburato;
- porta di ingresso in legno e vetro;

- finestre in legno con vetro singolo dotate di avvolgibili in pvc;
- impianto elettrico in sottotraccia;
- impianto di riscaldamento, con caldaia a comune con l'unità sottostante, con termosifoni in ghisa, è presente un caminetto aperto nel tinello;

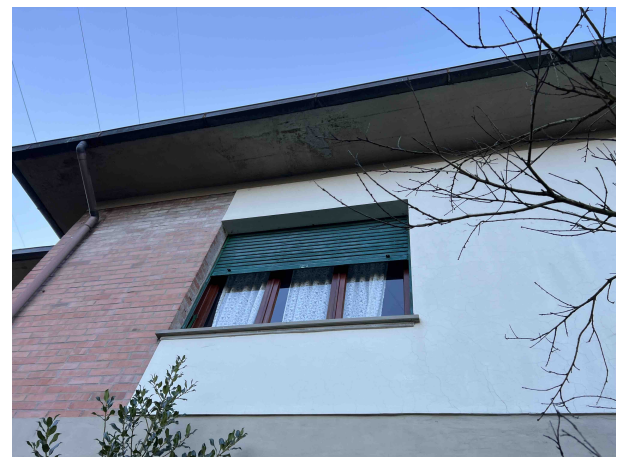
Complessivamente lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è sufficiente, sono presenti alcuni piccoli problemi di infiltrazioni provenienti dal tetto, ed i suoi dati tecnici essenziali, rilevati dagli elaborati grafici rintracciati, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

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

- Locali principali e accessori diretti: mq. 107,00 circa;
- Terrazzi: mq. 13,50 circa;

Altezze interne:

- Locali principali e accessori diretti: 2,90 ml. Circa;



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal soggetto esecutato unitamente alla propria famiglia. Si precisa inoltre 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 28/04/1970 al 27/11/1992	**** Omissis **** per i diritti di 1/1 della piena proprietà.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Notaio Giovanni PERROTTA	28/04/1970	935	517
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	05/05/1970	3604	2897
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°
		Borgo a Mozzano	02/05/1970	112	126
Dal 27/11/1992 al 25/02/1994	**** Omissis **** per i diritti di 1/3 della piena proprietà; **** Omissis **** per i diritti di 1/3 della piena proprietà; **** Omissis **** per i diritti di 1/3 della piena proprietà;	Dichiarazione di Successione di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
			27/11/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	25/06/1993	8637	6437
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°
		Lucca	14/06/1993	30	1407
Dal 25/02/1994 al 25/09/2000	**** Omissis **** per i diritti di 1/2 della piena proprietà; **** Omissis **** per i diritti di 1/2 della piena proprietà;	Cessione di Diritti			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Notaio Aldo MIGNONE	25/02/1994	2101	553
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	03/03/1994	3083	2396
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°
Dal 25/09/2000 al 07/02/2001	**** Omissis **** per i diritti di 3/4 della piena proprietà; **** Omissis **** per i diritti di 1/4 della piena proprietà;	Dichiarazione di Successione di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
			25/09/2000		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	18/07/2001	11144	7292
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°
		Lucca	01/02/2001	28	1571
Dal 07/02/2001	**** Omissis **** per i diritti di 1/1 della piena proprietà;	Cessione di Diritti			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Notaio Vincenzo DE LUCA	07/02/2001	12285	2154
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	28/02/2001	3142	2106
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°
		Lucca	10/02/2001	2345	123

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e a tal fine si precisa che:
 - risulta trascritta in data 18/09/2023 al n. 11.747 di registro particolare l'accettazione tacita di eredità di **** Omissis **** da parte dell'erede **** Omissis ****, in virtù dell'atto di vendita ai rogiti del Notaio Roberto Tolomei del 29/01/1993, repertorio n. 75.558;
 - risulta trascritta in data 26/06/2008 al n. 6.712 di registro particolare l'accettazione tacita di eredità di **** Omissis **** da parte dell'erede **** Omissis ****, in virtù dell'atto di mutuo ai rogiti del Notaio Agata Capo del 19/06/2008, repertorio n. 4.758;

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 15/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Lucca il 26/06/2008
Reg. gen. 10861 - Reg. part. 2267
Quota: 1/1

Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 94.025,16
Rogante: Notai Agata CAPO
Data: 19/06/2008
N° repertorio: 4.758
N° raccolta: 1.613

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Lucca il 07/09/2023
Reg. gen. 15182 - Reg. part. 11388
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 Borgo a Mozzano (LU) approvato definitivamente a seguito di delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 25/10/2008, e sue successive varianti, l'area dove insiste il fabbricato in esame risulta inserita in zona urbanistica: R2 - Aree urbane di completamento edilizio, ove si applicano le norme tecniche di attuazione allegate al suddetto Regolamento ed in particolare quelle di cui all'art. 43.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

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 a seguito del rilascio da parte del Comune di Borgo a Mozzano (LU) della Licenza Edilizia n. 704 del 20 aprile 1970. Inoltre il fabbricato risulta dichiarato abitabile con il rilascio del Certificato di Abitabilità in data 30 dicembre 1970.

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.

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.

Difformit" riscontrate

Precisando che lo scrivente non ha proceduto alla verifica plano-volumetrica dell'intero fabbricato e che pertanto non - da escludere che esistano difformit" agli immobili non evidenziate nel proseguito, le quali potranno comunque essere precisamente evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, quanto riscontrato dallo scrivente, mettendo a confronto lo stato dei luoghi con quanto raffigurato sugli elaborati progettuali allegati alla Licenza Edilizia n. 704 del 1970 (unico atto autorizzativo riguardante l'unità immobiliare in esame), può essere cos³ riassunto a puro titolo indicativo e non esaustivo:

- generali incongruenze nelle misure planimetriche e altimetriche dell'unit" immobiliare per lo più rientranti nelle tolleranze costruttive;
- realizzazione di un camino nel locale tinello;
- realizzazione di tettoia a sbalzo in legno sovrastante il terrazzo posto sul lato ovest;

Inoltre si fa presente che sulla resede a comune con l'unità immobiliare posta al piano terra del fabbricato risultano presenti due strutture precarie utilizzate per ricovero attrezzi e legna (prive di atti autorizzativi) che andranno rimosse.

A giudizio dello scrivente, in via del tutto prudentiale, fatta salva ogni e più restrittiva interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sar" da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni, le difformit" rilevate potranno essere sottoposte ad Accertamento di Conformità, da richiedersi all'Amministrazione Comunale di Borgo a Mozzano (LU) ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale Toscana n. 65 del 10 novembre 2014 e successive modifiche ed integrazioni, 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.

Vincoli di tutela: L'area in cui ricadono i beni in esame, non risulta essere soggetta a particolari vincoli di tutela. Insistono comunque sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale, quelli imposti dall'Autorit" di Bacino Competente e quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale, oltre a quelli derivanti dall'area di rispetto degli elettrodotti.

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 Borgo a Mozzano (LU), frazione Piano della Rocca, Via Lodovica, n. 69 (piano primo)

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti spettanti **** Omissis ****, su di un unità immobiliare per civile abitazione posta al piano primo di un più ampio fabbricato residenziale, da terra a tetto, libero su quattro lati, di complessivi due piani fuori terra compreso il terrestre, formato da un totale di due unità, ubicato in Comune di Borgo a Mozzano (LU), frazione Piano della Rocca, Via Lodovica n° 69. L'appartamento in normali condizioni di conservazione e manutenzione, risulta composto da ingresso, soggiorno, tinello, cucina, disimpegno, tre camere e bagno. Corredato dalla proprietà esclusiva di due terrazzi uno con accesso dal locale soggiorno e l'altro dal tinello, oltre al terrazzo e la scala esterna di accesso all'appartamento. Corredato altresì da tutte le parti comuni del fabbricato e l'area su cui sorge lo stesso a norma dell'art. 1.117 del c.c., e comunque da tutte le parti dell'edificio che per legge, uso e consuetudine risultino comuni, ed in particolare dalla resede circostante il fabbricato (identificata al catasto fabbricati di Borgo a Mozzano (LU) dal sub.3 del mappale 408 del foglio 9) a comune con l'unità immobiliari posta al piano terra. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla Via Lodovica a mezzo della resede comune fino alla scala di accesso in proprietà esclusiva. Si fa presente che l'unità immobiliare in oggetto risulta tutt'ora collegata direttamente all'unità immobiliare posta al piano terra, di proprietà di terzi, a mezzo di una scala interna che conduce nel vano ingresso al piano primo. Identificato al Catasto Fabbricati di Borgo a Mozzano (LU) Foglio 9, Part. 408, Sub. 2,

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento ubicato in Comune di Borgo a Mozzano (LU), frazione Piano della Rocca, Via Lodovica n. 69 (piano primo)	133,39 mq	650,00 €/mq	€ 86.703,50	100,00%	€ 86.703,50
Valore di stima:					€ 86.703,50

Deprezzamenti

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€

Valore finale di stima (arrotondato): € 64.400,00 (Euro sessantaquattromilaquattrocento/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 secondo 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: 670,00 €/mq.
- Valore Max: 950,00 €/mq.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

◦ COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: marzo 2021

Descrizione: Civile Abitazione

Indirizzo: Via Osteria n.52 Piano della Rocca

Superficie commerciale: 130,20

Prezzo: € 66.429,00 pari a 510,21 Euro/mq.

○ COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsino immobiliare

Data contratto/rilevazione: aprile 2024

Descrizione: Abitazioni (seconda fascia)

Valore minimo: 527,00 €/mq.

Valore massimo: 748,00 €/mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici immobiliari dell'unit  immobiliare oggetto di stima, sono state rilevate dagli elaborati grafici 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,   risultata pertanto di mq. 133,39 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 di tipo economico":* €/mq 650,00 circa;

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente ha ritenuto di poter attribuire il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione:

- Euro 650,00 (Euro seicentocinquanta/00centesimi) al mq. di Superficie Commerciale;

Dallo sviluppo della relazione di diretta proporzionalit  che lega il valore di stima al parametro definito dal prezzo unitario si determina il valore di mercato intero dell'immobile oggetto di stima e precisamente come indicato nella tabella soprastante.

RISERVE E PARTICOLARIT  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 sismicit  attuale della zona.

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

- misurazione dell'effettiva superficie dell'intero lotto edificato nonch  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 15/04/2024

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 ed Elaborato Planimetrico
- ✓ N° 4 Permessi Edilizi - Copia Licenza Edilizia
- ✓ N° 5 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificato Stato Libero

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo a Mozzano (LU), frazione Piano della Rocca, Via Lodovica n. 69 (piano primo)

Diritti pari all'intera piena proprietà su di un unità immobiliare per civile abitazione posta al piano primo di un più ampio fabbricato residenziale, da terra a tetto, libero su quattro lati, di complessivi due piani fuori terra compreso il terrestre, formato da un totale di due unità, ubicato in Comune di Borgo a Mozzano (LU), frazione Piano della Rocca, Via Lodovica n° 69. L'appartamento in normali condizioni di conservazione e manutenzione, risulta composto da ingresso, soggiorno, tinello, cucina, disimpegno, tre camere e bagno. Corredato dalla proprietà esclusiva di due terrazzi uno con accesso dal locale soggiorno e l'altro dal tinello, oltre al terrazzo e la scala esterna di accesso all'appartamento. Corredato altresì da tutte le parti comuni del fabbricato e l'area su cui sorge lo stesso a norma dell'art. 1.117 del c.c., e comunque da tutte le parti dell'edificio che per legge, uso e consuetudine risultino comuni, ed in particolare dalla resede circostante il fabbricato (identificata al catasto fabbricati di Borgo a Mozzano (LU) dal sub.3 del mappale 408 del foglio 9) a comune con l'unità immobiliari posta al piano terra. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla Via Lodovica a mezzo della resede comune fino alla scala di accesso in proprietà esclusiva. Si fa presente che l'unità immobiliare in oggetto risulta tutt'ora collegata direttamente all'unità immobiliare posta al piano terra, di proprietà di terzi, a mezzo di una scala interna che conduce nel vano ingresso al piano primo. Identificato al Catasto Fabbricati di Borgo a Mozzano (LU) Foglio 9, Part. 408, Sub. 2,

Prezzo base d'asta: € 64.400,00 (Euro sessantaquattromilaquattrocento/00centesimi)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 172/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.400,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Borgo a Mozzano (LU) - frazione Piano della Rocca - Via Lodovica n. 69 (piano primo)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 408, Sub. 2, Categoria A/2	Superficie Commerciale	133,39 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in normali condizioni di manutenzione e conservazione con presenza di alcune criticità dovute ad infiltrazioni provenienti dal tetto. Il fabbricato nel suo complesso necessitato di opere di manutenzione al tetto ed alle facciate.		
Descrizione:	Diritti pari all'intera piena proprietà su di un unità immobiliare per civile abitazione posta al piano primo di un più ampio fabbricato residenziale, da terra a tetto, libero su quattro lati, di complessivi due piani fuori terra compreso il terrestre, formato da un totale di due unità, ubicato in Comune di Borgo a Mozzano (LU), frazione Piano della Rocca, Via Lodovica n° 69. L'appartamento in normali condizioni di conservazione e manutenzione, risulta composto da ingresso, soggiorno, tinello, cucina, disimpegno, tre camere e bagno. Corredato dalla proprietà esclusiva di due terrazzi uno con accesso dal locale soggiorno e l'altro dal tinello, oltre al terrazzo e la scala esterna di accesso all'appartamento. Corredato altresì da tutte le parti comuni del fabbricato e l'area su cui sorge lo stesso a norma dell'art. 1.117 del c.c., e comunque da tutte le parti dell'edificio che per legge, uso e consuetudine risultino comuni, ed in particolare dalla resede circostante il fabbricato (identificata al catasto fabbricati di Borgo a Mozzano (LU) dal sub.3 del mappale 408 del foglio 9) a comune con l'unità immobiliari posta al piano terra. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla Via Lodovica a mezzo della resede comune fino alla scala di accesso in proprietà esclusiva. Si fa presente che l'unità immobiliare in oggetto risulta tutt'ora collegata direttamente all'unità immobiliare posta al piano terra, di proprietà di terzi, a mezzo di una scala interna che conduce nel vano ingresso al piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal soggetto esecutato unitamente alla propria famiglia. 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.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Lucca il 26/06/2008
Reg. gen. 10861 - Reg. part. 2267
Quota: 1/1
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 94.025,16
Rogante: Notaio CAPO Agata
Data: 19/06/2008
N° repertorio: 4758
N° raccolta: 1613

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Lucca il 07/09/2023
Reg. gen. 15182 - Reg. part. 11388
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****