
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Franceschini Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto Unico	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T-1.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T-1.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T-1.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T	11
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T	16
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T-1.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T-1.....	18
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T-1.....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare	22

INCARICO

All'udienza del 08/02/2024, il sottoscritto Geom. Franceschini Luca, con studio in Via I Maggio, 1/A - 55016 - Porcari (LU), email info@studiofranceschini.info, PEC luca.franceschini@geopec.it, Tel. 0583299947, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/02/2024 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 Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORCARI (LU) - VIA SALVETTI, 44, PIANO T-1

Diritti di piena proprietà su appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato composto da complessive due unità immobiliari, elevato per due piani fuori terra, posto in Comune di Porcari via Salvetti n.44 e precisamente appartamento posto al piano primo, al quale si accede mediante scala esterna esclusiva che si diparte dalla resede comune con l'altra unità immobiliare posta al piano terreno, e così costituito: ingresso in soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due bagni, due camere e due terrazzi.

Sono inoltre compresi nella presente vendita i proporzionali diritti di comunanza su tutto ciò che è da ritenersi tale ai sensi dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile sulle parti e sugli spazi comuni per legge e per destinazione, in particolare sulla resede esterna comune con l'unità immobiliare del piano terreno.

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.

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

Nella documentazione agli atti è indicato il numero civico 30, ma in sede di sopralluogo è stata verificata la nuova numerazione civica dell'appartamento (civico 44), assegnata dal Comune di Porcari e apposta all'ingresso della proprietà.

Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORCARI (LU) - VIA SALVETTI, 44, PIANO T

Diritti di piena proprietà su striscia di terreno agricolo di natura pianeggiante e forma pressoché rettangolare della complessiva superficie catastale di mq.890 posto in Comune di Porcari via Salvetti, dalla quale si accede direttamente.

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

Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORCARI (LU) - VIA SALVETTI, 44, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORCARI (LU) - VIA SALVETTI, 44, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORCARI (LU) - VIA SALVETTI, 44, PIANO T-1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORCARI (LU) - VIA SALVETTI, 44, PIANO T

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORCARI (LU) - VIA SALVETTI, 44, PIANO T-1

L'appartamento confina con sottostanti beni foglio 7 mappale 1336 sub.2 ed aria su resede comune su quattro lati dello stesso mentre l'immobile di cui lo stesso ne è parte confina nel complesso con via Salvetti a sud, beni foglio 7 mappale 998 ad ovest, beni foglio 7 mappale 957 a nord e beni foglio 7 mappale 1000 ad est, s.s.a..

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORCARI (LU) - VIA SALVETTI, 44, PIANO T

Il terreno confina con via Salvetti a sud, beni foglio 7 mappale 996 e 997 ad ovest, beni foglio 7 mappale 957 a nord e beni foglio 7 mappale 1336 ad est, s.s.a..

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORCARI (LU) - VIA SALVETTI, 44, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani principali ed accessori a servizio diretto	100,00 mq	119,50 mq	1	119,50 mq	0,00 m	1
Balconi, terrazze e simili	17,50 mq	20,00 mq	0,30	6,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				125,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORCARI (LU) - VIA SALVETTI, 44, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	890,00 mq	890,00 mq	1	890,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				890,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				890,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORCARI (LU) - VIA SALVETTI, 44, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/2004 al 12/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1336, Sub. 3 Categoria F3
Dal 12/06/2007 al 13/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1336, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 512,84 Piano T-1

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORCARI (LU) - VIA SALVETTI, 44, PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	1336	3		A3	3	6 vani	128 mq	512,84 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

L'elaborato planimetrico agli atti dell'Ufficio del Territorio di Lucca non è stato aggiornato alla corrispondente planimetria depositata ma rappresenta la situazione precedente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Presentazione nuovo Elaborato planimetrico.

Costi di regolarizzazione:

Onorari professionali, imposte e spese: € 500,00

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORCARI (LU) - VIA SALVETTI, 44, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	998				Seminativo o arborato	1	00.08.90 mq	7,35 €	5,06 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORCARI (LU) - VIA SALVETTI, 44, PIANO T-1

Lo stato conservativo dell'appartamento è risultato buono con la sola necessità di tinteggiatura interna previa lavaggio della muffa creatasi negli angoli superiori di alcuni locali, presumibilmente per una inadeguata ventilazione degli stessi necessaria per l'eliminazione del vapore in eccesso. Inoltre è presente una lesione dello spigolo della gronda lato sud-ovest che necessita di un ripristino. Niente altro da segnalare in merito allo stato conservativo che sia stato possibile appurare oggettivamente al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORCARI (LU) - VIA SALVETTI, 44, PIANO T-1

Sono inoltre compresi nella presente vendita i proporzionali diritti di comunanza su tutto ciò che è da ritenersi tale ai sensi dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile sulle parti e sugli spazi comuni per legge e per destinazione, in particolare sulla resede esterna comune con l'unità immobiliare sottostante. Detto bene comune è identificato al catasto fabbricati del Comune di Porcari nel foglio di mappa 7 dal mappale 1336 sub.1 (B.C.N.C. resede comune).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORCARI (LU) - VIA SALVETTI, 44, PIANO T-1

L'unità immobiliare viene ceduta con tutte le servitù attive e passive di cui agli atti di provenienza oltre che derivanti dall'edificazione della stessa. In particolare si precisa che il fabbricato di cui l'unità immobiliare ne è parte, gode del diritto perpetuo consistente nella facoltà di sopraelevare ed aprire finestre a distanza inferiore di metri cinque dal confine e nella realizzazione di scala esterna, a carico dei terreni confinanti ad est e ovest rappresentati al catasto terreni nel foglio 7 dai mappali 1000 e 998, con atto autenticato dal notaio Gaddi in data 17.02.1995 rep.40353 trascritto a Lucca il 20.02.1995 al numero 1822 di formalità particolare.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORCARI (LU) - VIA SALVETTI, 44, PIANO T

L'unità immobiliare è gravata da servitù perpetua consistente nella facoltà di sopraelevazione ed aperture di finestre a distanza inferiore di metri cinque dal confine e nella realizzazione di scala esterna, a favore del fabbricato per abitazione posto sul terreno confinante ad est e rappresentato al catasto fabbricati nel foglio 7 dal mappale 1336, con atto autenticato dal notaio Gaddi in data 17.02.1995 rep.40353 trascritto a Lucca il 20.02.1995 al numero 1822 di formalità particolare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORCARI (LU) - VIA SALVETTI, 44, PIANO T-1

Il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto, si sviluppa su due piani fuori terra ed è ad uso esclusivamente residenziale. Ha strutture portanti verticali in muratura, i solai sono presumibilmente in latero-cemento. La copertura è a falde con manto in laterizio. I pavimenti dell'appartamento sono costituiti da piastrelle in gres o monocottura, così come i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura. Il pavimento dei terrazzi è in cotto. I bagni sono dotati dei sanitari. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro mentre gli oscuranti sono a persiana battente in alluminio simil legno. Il portoncino di accesso è di sicurezza. Le porte interne sono in legno massello. L'abitazione è dotata di allaccio alla fognatura comunale, all'acquedotto oltre che alla rete del gas/metano e dell'elettricità. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a condensazione installata sul terrazzo e sistema di riscaldamento radiante sottopavimento. E' inoltre presente un impianto di climatizzazione a pompa di calore con una unità interna in soggiorno ed una nel disimpegno della zona notte.

Nel complesso le finiture presenti nell'immobile si possono considerare di buon livello.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORCARI (LU) - VIA SALVETTI, 44, PIANO T

Il terreno in oggetto non è coltivato ma utilizzato attualmente per accedere alla resede posteriore del fabbricato di cui al Bene n°1 a mezzo strada sterrata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORCARI (LU) - VIA SALVETTI, 44, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dall'ex coniuge **** Omissis **** che vi abita insieme ai tre figli minorenni di anni **** Omissis ****. Lo stesso è stato assegnato, con i mobili che l'arredano, assieme al terreno di cui al bene n°2, in godimento esclusivo ex art.337 sexies C.C. quale casa coniugale alla signora **** Omissis **** che continuerà a viverci con i figli a seguito di decreto di omologa della separazione consensuale con provvedimento del Tribunale Ordinario di Lucca n.1161/2021 in data 22/04/2021 e successiva trascrizione all'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare ufficio di Lucca in data 05/05/2021 al numero 7959 di registro generale e numero 5721 di registro particolare.

La data di trascrizione dell'omologa di separazione è antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORCARI (LU) - VIA SALVETTI, 44, PIANO T

L'immobile risulta occupato dall'ex coniuge **** Omissis **** che lo utilizza insieme ai tre figli minorenni di anni **** Omissis ****. Lo stesso è stato assegnato, assieme alla casa coniugale di cui al bene n°1, in godimento esclusivo ex art.337 sexies C.C. quale casa coniugale alla signora **** Omissis **** che continuerà a viverci con i figli a seguito di decreto di omologa della separazione consensuale con provvedimento del Tribunale Ordinario di Lucca n.1161/2021 in data 22/04/2021 e successiva trascrizione all'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare ufficio di Lucca in data 05/05/2021 al numero 7959 di registro generale e numero 5721 di registro particolare.

La data di trascrizione dell'omologa di separazione è antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORCARI (LU) - VIA SALVETTI, 44, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/1968 al 13/12/1977	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Simi	18/01/1968	1004	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Lucca	01/02/1968	622	
Dal 13/12/1977 al 23/12/1982	**** Omissis ****	Convenzione matrimoniale di comunione legale dei beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Donnini	13/12/1977	71515	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/1982 al 07/04/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione in morte di BERTONCINI ALBERTINA nata a BARGA (LU) il 13/08/1942 e deceduta il 23/12/1982			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare Lucca	26/09/1983	9817	7822
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate - Ufficio registro successioni		9	1244
Dal 07/04/2004	**** Omissis ****	Cessione Diritti Immobiliari			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio LOSITO GIUSEPPE	07/04/2004	65695	17125
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare di Lucca	21/04/2004	7657	4475

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate - Ufficio registro territoriale di Lucca	20/04/2004	1767	Mod.1T

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORCARI (LU) - VIA SALVETTI, 44, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1981 al 14/11/1989	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione padre DA VALLE ALFREDO nato a PORCARI (LU) il 15/10/1899			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		42	1227		
Dal 14/11/1989 al 04/10/2004	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio BISERNI MARIA DANIELA	14/11/1989	11178	2799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare di Lucca	05/12/1989	17873	12696
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate - Ufficio registro territoriale di Lucca	01/12/1989	3473	Mod.1V		
Dal 04/10/2004	**** Omissis ****	Vendita			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio LOSITO GIUSEPPE	04/10/2004	66323	17503
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare di Lucca	19/10/2004	19176	11507
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate - Ufficio registro territoriale di Lucca	19/10/2004	5157	Mod.1T

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORCARI (LU) - VIA SALVETTI, 44, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 13/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Lucca il 03/05/2007
Reg. gen. 9835 - Reg. part. 2295
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Spese: € 50.000,00
Percentuale interessi: 8,00 %
Rogante: notaio Losito Giuseppe
Data: 02/05/2007
N° repertorio: 69625

N° raccolta: 19832

Note: Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Lucca il 09/07/2014
Reg. gen. 8658 - Reg. part. 1107
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Interessi: € 100.000,00
Percentuale interessi: 5,354 %
Rogante: notaio Trombetta Luisa
Data: 07/07/2014
N° repertorio: 121
N° raccolta: 78
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 23/12/2022
Reg. gen. 23542 - Reg. part. 3474
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 23.594,00
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 21/04/2022
N° repertorio: 555
N° raccolta: 2022
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale
Iscritto a Lucca il 02/08/2023
Reg. gen. 13624 - Reg. part. 1632
Quota: 1/1
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 8.020,57
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 22/04/2021
N° repertorio: 1161
N° raccolta: 2021

Trascrizioni

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**
Trascritto a Lucca il 20/02/1995

Reg. gen. 2489 - Reg. part. 1822

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

Contro **** Omissis ****

Note: La signora **** Omissis **** ha costituito a carico dei terreni censiti al catasto terreni del Comune di Porcari nel foglio 7 dai mappali 998 e 1000 a favore di un fabbricato per abitazione corredato da terreno di proprietà **** Omissis **** al catasto fabbricati del Comune di Porcari nel foglio 7 dai mappali 1336, servitù perpetua consistente nella facoltà di sopraelevazione ed apertura finestre sui lati est ed ovest del proprio fabbricato per abitazione a distanza inferiore di ml. 5 dal confine, con la possibilità di realizzare una scala di accesso al piano sopraelevato da realizzare, con la precisazione che detta scala dovrà essere a distanza di almeno 5 mt dal confine tra le due proprietà.

- **Verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare**

Trascritto a Lucca il 05/05/2021

Reg. gen. 7959 - Reg. part. 5721

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Lucca il 14/07/2023

Reg. gen. 12275 - Reg. part. 9139

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORCARI (LU) - VIA SALVETTI, 44, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 13/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Lucca il 09/07/2014

Reg. gen. 8658 - Reg. part. 1107

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Interessi: € 100.000,00

Percentuale interessi: 5,354 %

Rogante: notaio Trombetta Luisa

Data: 07/07/2014

N° repertorio: 121

N° raccolta: 78

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Lucca il 23/12/2022
 Reg. gen. 23542 - Reg. part. 3474
 Quota: 1/1
 Importo: € 60.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 23.594,00
 Rogante: Tribunale di Lucca
 Data: 21/04/2022
 N° repertorio: 555
 N° raccolta: 2022
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale
 Iscritto a Lucca il 02/08/2023
 Reg. gen. 13624 - Reg. part. 1632
 Quota: 1/1
 Importo: € 15.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 8.020,57
 Rogante: Tribunale di Lucca
 Data: 22/04/2021
 N° repertorio: 1161
 N° raccolta: 2021

Trascrizioni

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**
 Trascritto a Lucca il 20/02/1995
 Reg. gen. 2489 - Reg. part. 1822
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: La signora **** Omissis **** ha costituito a carico dei terreni censiti al catasto terreni del Comune di Porcari nel foglio 7 dai mappali 998 e 1000 a favore di un fabbricato per abitazione corredato da terreno di proprietà **** Omissis **** al catasto fabbricati del Comune di Porcari nel foglio 7 dai mappali 1336, servitù perpetua consistente nella facoltà di sopraelevazione ed apertura finestre sui lati est ed ovest del proprio fabbricato per abitazione a distanza inferiore di ml. 5 dal confine, con la possibilità di realizzare una scala di accesso al piano sopraelevato da realizzare, con la precisazione che detta scala dovrà essere a distanza di almeno 5 mt dal confine tra le due proprietà.
- **Verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare**
 Trascritto a Lucca il 05/05/2021
 Reg. gen. 7959 - Reg. part. 5721
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
 Trascritto a Lucca il 14/07/2023

Reg. gen. 12275 - Reg. part. 9139
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORCARI (LU) - VIA SALVETTI, 44, PIANO T-1

Ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico, in forza di delibera di CC n.38 del 29/06/2011, l'immobile ricade in zona E.5 - aree di collina con prevalenza di coltivazioni viti-olivicole. Norme tecniche di attuazione ed indici: Regolate dall'art.107 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORCARI (LU) - VIA SALVETTI, 44, PIANO T

Ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico, in forza di delibera di CC n.38 del 29/06/2011, l'immobile ricade prevalentemente in zona E.5 - aree di collina con prevalenza di coltivazioni viti-olivicole ed in maniera minoritaria in E.11 - aree boscate, H3.1 - aree destinate alle opere di regimazione idraulica per la messa in sicurezza del territorio e F3.2 - Preparco della collina. Norme tecniche di attuazione ed indici: Regolate dall'art.107, 113, 34 e 27.2, delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

Si allega Certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORCARI (LU) - VIA SALVETTI, 44, PIANO T-1

Per l'immobile in oggetto non è stato reperito l'attestazione di prestazione energetica/ Attestato di certificazione energetica.

Si precisa che da ricerche effettuate sulle provenienze e presso il Comune di Porcari l'unità immobiliare di cui trattasi è stata oggetto dei sotto citati titoli autorizzativi:

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N.7 del 1995 (P.E. n.188/93), per la sopraelevazione dell'immobile;

Concessione edilizia N.23 del 1999 (P.E. n.401/98), per la sanatoria e suddivisione in due unità abitative;

Concessione edilizia N.35 del 2000 (P.E. n.92/1999), per l'ampliamento dell'unità posta al piano primo.

intestate a **** Omissis ****

Concessione edilizia N.72 del 2006 (P.E. n.547/2004), per condono 2004 di opere eseguite in difformità dalla C.E. 35 del 2000 con l'unità immobiliare in oggetto ancora da ultimare;

DIA prot.5763 del 2006 (P.E. n.140/2006), per completamento delle opere di cui alla C.E. 35 del 2000;

DIA prot.9178 del 2007 (P.E. n.231/2007), per variante finale delle opere di cui alla DIA P.E.140/2006).

intestate a **** Omissis ****

Dalle ricerche effettuate non sono stati rinvenuti né il Certificato di abitabilità né le dichiarazioni di conformità degli impianti, per cui non è dato sapere se gli stessi siano a norma.

La verifica della conformità edilizia ha avuto ad oggetto la sola unità immobiliare di cui trattasi e non è stata eseguita una verifica del fabbricato di cui l'unità fa parte.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

L'appartamento di cui trattasi presenta gli oscuranti delle aperture esterne a persiana battente in alluminio effetto legno anziché gli avvolgibili come indicato nell'ultimo titolo che ha legittimato lo stesso. Altresì è stato realizzato un piccolo volume tecnico in muratura sul terrazzo lato est dello stesso appartamento, per offrire riparo alla caldaia ed agli accessori della stessa, per il quale non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo. Esistono inoltre alcune lievi differenze nelle misure interne dei locali ricadenti nelle tolleranze di costruzione e/o negli errori materiali di rappresentazione come sancito dall'art.198 della L.R. Toscana 65/2014.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Rimessa in pristino del volume tecnico in muratura, qualora non sia possibile accertarne la conformità in sanatoria ai sensi degli art.182 e 209 della L.R. Toscana 65/2014, mediante demolizione e rimozione dello stesso. Istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica per l'avvenuta installazione delle persiane senza il preventivo conseguimento di Nulla-Osta e/o atti di assenso comunque denominati, come disposto dall'art.137 c.3 della L.R. Toscana 65/2014.

Costi di regolarizzazione:

Opere di rimessa in pristino su descritte oltre oneri professionali, imposte e sanzioni per istanza: € 4.000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORCARI (LU) - VIA SALVETTI, 44, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T-1

Diritti di piena proprietà su appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato composto da complessive due unità immobiliari, elevato per due piani fuori terra, posto in Comune di Porcari via Salvetti n.44 e precisamente appartamento posto al piano primo, al quale si accede mediante scala esterna esclusiva che si diparte dalla resede comune con l'altra unità immobiliare posta al piano terreno, e così costituito: ingresso in soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due bagni, due camere e due terrazzi. Sono inoltre compresi nella presente vendita i proporzionali diritti di comunanza su tutto ciò che è da ritenersi tale ai sensi dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile sulle parti e sugli spazi comuni per legge e per destinazione, in particolare sulla resede esterna comune con l'unità immobiliare del piano terreno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1336, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 188.250,00

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

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali, l'ubicazione, la tipologia, l'epoca di realizzazione, lo stato di manutenzione e conservazione e non ultimi il grado di finitura, la dotazione di impianti, nonché quanto esposto nelle ulteriori avvertenze per l'acquirente e nei giudizi di conformità formulati. Si è infine proceduto alla valutazione basata sul confronto con beni immobili esistenti nella zona ed aventi caratteristiche similari anche interpellando direttamente agenzie immobiliari operanti nella zona oltre ad un riscontro con i valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate sezione Territorio per tipologie edilizie in oggetto o comunque assimilabili ove non specificamente previste, oltre che dal Borsino Immobiliare per immobili di 1° fascia, assumendo il più probabile valore unitario di superficie commerciale dell'immobile pari ad € 1.500,00 per mq.

Al valore di mercato come sopra individuato, in ragione delle circostanze del caso di specie, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, viene applicata una riduzione percentuale del 20%.

In particolare si osserva come tali differenze possono concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (10/05/2024)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.550,00

Note: Tipologia: Abitazioni di tipo civile, Stato conservativo: Normale, Provincia: Lucca, Comune: Porcari, Fascia/Zona: Centrale/CAPOLUOGO

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (10/05/2024)

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: Tipologia: Abitazioni di tipo economico, Stato conservativo: Normale, Provincia: Lucca, Comune: Porcari, Fascia/Zona: Centrale/CAPOLUOGO

Borsino Immobiliare (10/05/2024)

Valore minimo: 1.095,00

Valore massimo: 1.661,00

Note: Quotazioni di appartamenti in stabili di 1° fascia di qualità superiore alla media di zona

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Porcari (LU) - Via Salvetti, 44, piano T

Diritti di piena proprietà su striscia di terreno agricolo di natura pianeggiante e forma pressoché rettangolare della complessiva superficie catastale di mq.890 posto in Comune di Porcari via Salvetti, dalla quale si accede direttamente.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 998, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 17.800,00

Il più probabile valore del terreno è stato determinato a misura della superficie catastale, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti e ragioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il terreno al momento del sopralluogo. L'individuazione del prezzo al metro quadro di superficie catastale utilizzato per la determinazione del valore del terreno in questione, è stato determinato sulla base dei seguenti elementi tecnico-economici: ubicazione, vincoli e norme di Piano Operativo e da Leggi sovraordinate, accesso, giacitura, appetibilità di mercato, posizione, estensione, utilizzo e servizi, stato di conservazione e soprattutto per la complementarietà e adiacenza al bene di cui al n°1 della presente stima che ne accresce l'interesse in

quanto pertinenziale dello stesso, nonché quanto esposto nelle ulteriori avvertenze per l'acquirente e nei giudizi di conformità formulati. Il dato prodotto non tiene conto dei Valori Agricoli Medi per i motivi sopraesposti. Per tutto quanto sopra detto, è stato ritenuto congruo applicare all'intero terreno un valore medio di mercato di € 20,00 al mq.

Al valore di mercato come sopra individuato, in ragione delle circostanze del caso di specie, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, viene applicata una riduzione percentuale del 20%.

In particolare si osserva come tali differenze possono concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Porcari (LU) - Via Salveti, 44, piano T-1	125,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 188.250,00	100,00%	€ 188.250,00
Bene N° 2 - Terreno Porcari (LU) - Via Salveti, 44, piano T	890,00 mq	20,00 €/mq	€ 17.800,00	100,00%	€ 17.800,00
				Valore di stima:	€ 206.050,00

Valore di stima: € 206.050,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità	20,00	%

per vendita forzata oltre per l'immediatezza della vendita giudiziaria		
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	4500,00	€
Arrotondamento valore finale	340,00	€

Valore finale di stima: € 160.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Ulteriori avvertenze:

Vincoli di Tutela:

L'area in cui ricadono gli immobili in questione risulta essere soggetta alla seguente criticità:

- vincolo di cui all'articolo 136 (aree tutelate per Decreto Vincolo Paesaggistico ex L.1497/39), lettera c) e d) di cui al Decreto Legislativo n.42 del 22 gennaio 2004;
- Piano di gestione rischio alluvioni (PGR): nella mappa del rischio di alluvioni redatta ai sensi del decreto legislativo 49/2010 risulta inserita in grado R4; nella mappa della pericolosità da alluvione risulta inserita in P3.

Insistono sull'immobile vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Piano Operativo Comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente e quelli della normativa antisismica vigente.

Oneri:

Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita degli immobili, da eseguirsi nei modi consentiti dalle normative specifiche, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario che se lo assume.

Avvertenze:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti, sottolineando che non sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazioni dell'effettiva superficie del lotto, della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuale contaminazione dei suoli;
- indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto;

- ispezione dell'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti ne degli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'art.1, del D.M. 22/01/2008 n.37) atte a determinare la loro efficienza e conformità o meno alle normative in materia;
- verifica dell'indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, e di seguito descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli Enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.
- la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione/sanabilità delle eventuali difformità (oneri, sanzioni, spese di ripristino, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, imposte, ecc.), che restano a carico dell'aggiudicatario, essendo per la prima di carattere soggettivo e per la seconda discrezionale e di peculiare competenza degli uffici delle P.A. e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali ricadenti sul bene immobile chiamati ad esprimersi, facendo seguito alle risultanze delle consultazioni svolte che, in mancanza di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio, non possono giungere alla formulazione di una adeguata istruttoria da parte degli stessi, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, sono da ritenersi formulati in termini orientativi potendo gli stessi per quanto sopra detto discostarsi, in più od in meno, dai costi effettivamente da sostenere.

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.

Porcari, li 13/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Franceschini Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto cessione diritti immobiliari notaio Losito rep.65695 del 07.04.2004 (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto vendita notaio Losito rep.66323 del 04.10.2004 (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU Terreno (Aggiornamento al 10/05/2024)

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa immobili in oggetto (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche degli immobili in oggetto (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobili in oggetto (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Riferimenti valori vendita (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DIA P.E. 231/2007 per variante finale a DIA P.E.140/2006 (Aggiornamento al 13/05/2024)