
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lazzari Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 244/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 244/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.520,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

INCARICO

All'udienza del 15/02/2024, il sottoscritto Geom. Lazzari Stefano, con studio in Via della Chiesa XXI, 267 - 55100 - Lucca (LU), email stefanolazzari1967@gmail.com, PEC stefano.lazzari@geopec.it, Tel. 3476909546, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Edificio di culto ubicato a Massarosa (LU) - Via di Montramito n. 184, piano T

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato già ad uso oratorio privato oggi dismesso, sviluppantesi al piano terra ed in piccola parte al piano primo di un più ampio fabbricato già ad uso ricettivo (oggi residenziale), il tutto attualmente in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

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

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** - Edificio di culto ubicato a Massarosa (LU) - Via di Montramito n. 184, piano T

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)

CONFINI

Confina col mappale 161 sub 12, sub 13, sub 29, sub 28, sub 46, sub 48, sub 51 e sub 22, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	67,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	4,88 m	Terra
Soppalco non praticabile	8,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	2,20 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				84,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2018 al 08/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 161, Sub. 4 Categoria F2 Piano T-1
Dal 08/05/2018 al 13/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 161, Sub. 4 Categoria F2 Piano T-1
Dal 13/12/2018 al 08/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 161, Sub. 4 Categoria F2 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	161	4		F2					T-1	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che trattandosi di immobile accatastato con categoria F2, non esiste la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Avvertenze:

1-Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

2-Le spese condominiali, non sono state rintracciate, nonostante richiesta all'amministratore del condominio, il quale ha riferito che l'unità immobiliare non fa parte del condominio stesso, pertanto, se in futuro dovessero emergere comunque spese di natura condominiale ad oggi non rilevate, faranno carico all'aggiudicatario.

3-L'unità immobiliare ha destinazione: "edificio di culto", dopo aver consultato un tecnico dell'Ufficio Edilizia del Comune di Massarosa, ad oggi non è prevista la possibilità di cambi di destinazione, e viene considerato quale bene storico-culturale, della cultura devozionale, che ai sensi dell'art.92 del Regolamento Urbanistico, dovrà essere oggetto di manutenzione, e qualora fosse necessario, di restauro.

LIMITI ED ASSUNZIONI In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui appresso: Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole. Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti. Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli. Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto. Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo tecnici di sorta. Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti ne gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del D.M. 22/01/2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia. Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge. Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari. Non sono state effettuate 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) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge. Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza

alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge. Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge. Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Si precisa infine che per l' U.I.U. in oggetto non è stato redatto l'APE, per cui la sua eventuale realizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario .

INOLTRE: Il, presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata. Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile: Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

PATTI

Non si rilevano patti.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si trova in mediocri condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

Dall'atto di provenienza ai rogiti del notaio Bianca Puccinelli del 13.12.2018 rep. 4.309, si rileva che la porzione immobiliare oggetto di vendita, viene trasferita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben noto ed accettato dalla parte acquirente, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalle singole parti alienanti, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, anche per destinazione del padre di famiglia; nonché con la comproprietà pro-quota degli spazi ed enti di natura comune quali risultano determinati dalla legge, dagli atti catastali e dai titoli di provenienza, con particolare riferimento alla strada privata pedonale e carrabile comune rappresentata con la particella 165 del detto foglio 24. Si precisa che l'accesso pedonale e carrabile al fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliari in oggetto avviene tramite strada privata, pedonale e carrabile, insistente anche su proprietà di terzi, che dipartendosi dalla via Sarzanese Valdera, raggiunge il fabbricato in oggetto, insistendo sulle particelle 167, 250, 168, 165 e 158 del foglio 24, salvo se altri, il tutto come fino ad oggi praticato da oltre venti anni, come parte alienante dichiara e garantisce espressamente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di provenienza ai rogiti del notaio Bianca Puccinelli del 13.12.2018 rep. 4.309, si rileva che la porzione immobiliare oggetto di vendita, viene trasferita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben noto ed accettato dalla parte acquirente, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalle singole parti alienanti, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze,

accessioni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, anche per destinazione del padre di famiglia; nonché con la comproprietà pro-quota degli spazi ed enti di natura comune quali risultano determinati dalla legge, dagli atti catastali e dai titoli di provenienza, con particolare riferimento alla strada privata pedonale e carrabile comune rappresentata con la particella 165 del detto foglio 24. Sempre nell'atto sopra citato, viene precisato che l'accesso pedonale e carrabile al fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto avviene tramite strada privata, pedonale e carrabile, insistente anche su proprietà di terzi, che dipartendosi dalla via Sarzanese Valdera, raggiunge il fabbricato in oggetto, insistendo sulle particelle 167, 250, 168, 165 e 158 del foglio 24, salvo se altri, il tutto come fino ad oggi praticato da oltre venti anni, come parte alienante dichiara e garantisce espressamente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare ha una esposizione sud-est, con altezza interna utile di mt. 4,88 e, sotto il soppalco, di mt. 2,52, le strutture verticali sono in muratura di pietrame, il solaio di soffitto è parte in volte di laterizio, ed in parte in travi di acciaio e struttura metallica di lamiera grecata (opera realizzata di recente con la ristrutturazione del fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte). Pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti interne, intonacate e decorate, ma abbisognevole di restauro conservativo delle decorazioni, fra le quali si rileva anche una scritta in latino che tradotta mette a conoscenza il periodo in cui furono fatti lavori edilizi all'unità immobiliare: "Questa cappella fu ridotta ad una forma più ampia ed elegante dai fratelli canonici Thomas e Richard nel 1821".

Pavimentazione interna in piastrelle di cotto al rustico, infissi esterni inesistenti, fatta eccezione per il portone d'ingresso con ante al battente in legno.

Non sono presenti impianto elettrico, idrico, termico o altri impianti.

Si rileva una struttura del tabernacolo di buona fattura, con finiture in marmo, ma parzialmente danneggiato e rovinato dall'incuria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo, risultava utilizzata senza titolo dai Sig.ri **** Omissis **** le cui generalità sono state fornite al custode giudiziario, nella persona del Dott. Nicola Pardini dell'I.V.G. di Lucca. L'utilizzo che ne viene fatto è di magazzino/deposito di arredi e mobili di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****, i quali sono stati invitati dal custode a rimuovere il materiale di loro proprietà conservato all'interno del bene oggetto di perizia, al fine di consegnare spontaneamente le chiavi al custode stesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1983 al 13/12/2018	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Lucca	14/05/1984		4663
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Viareggio		29	413
Dal 13/12/2018 al 08/05/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bianca Puccinelli	13/12/2018	4309	3213
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale-Territorio-Servizio Pubblicità immobiliare LUCCA	17/12/2018	19754	13937
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Viareggio	17/12/2018	6210			

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.

Il bene è pervenuto alla società esecutata a seguito dei seguenti passaggi:

-Successione legittima al signor **** Omissis **** (dichiarazione di successione registrata a Viareggio al n.29 vol.413 e trascritta a Lucca il 14 maggio 1984 al n.4663 di formalità) eredi i Sigg.ri **** Omissis ****. Successione per la quale sono state trascritte a Lucca accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 18 dicembre 1993 al n.12008 di formalità in forza di atto presso la Pretura di Lucca in data 4 dicembre 1993 rep.N.1.411/93, debitamente registrato, a favore del solo signor **** Omissis ****, accettazione tacita di eredità in data 6 agosto 2013 al n.8205 di formalità in forza di atto autentificato nelle firme dal Notaio Antonino Tumbiolo di Pietrasanta in data 13 maggio 2013 Rep.N.35.323/8.166, debitamente registrato, a favore dei signori **** Omissis **** ed accettazione tacita di eredità in data 11 ottobre 2010 al n.10876 di formalità, in forza di atto a rogito del Notaio Francesco Rizzo di Viareggio in data 7 dicembre 1998 Rep.N.226.781/29.710, debitamente registrato, a favore dei signori **** Omissis ****.

- in data 23 maggio 2018 al n. 5680 di reg.part. trascrizione di atto di affrancazione autenticato nelle firme dal dott. Giovanni Simonelli, notaio in Viareggio in data 8 maggio 2018 rep. 34259/16131, registrato a Viareggio il 22 maggio 2018 al n. 2435, con il quale **** Omissis ****, affrancano il livello a favore dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Lucca, che concede tale affrancazione, gravante su unità immobiliare ubicata a Massarosa, via di Montramito, censita al CF foglio 24 mappale 161 sub. 4.

- in data 17 dicembre 2018 al n. 13937 di reg.part. trascrizione di atto di compravendita ai rogiti della dott.ssa Bianca Puccinelli, notaio in Massarosa in data 13 dicem. bre 2018 rep. 4309/3213, con il quale i signori **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 20/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da atto ai rogiti della dott.ssa Bianca Puccinelli, notaio in Massarosa in data 13 dicembre 2018 rep. 4309/3213
Iscritto a Lucca il 17/12/2018
Reg. gen. 19755 - Reg. part. 3149
Quota: 1/1
Importo: € 115.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Notaio Bianca Puccinalli
Data: 13/12/2018
N° repertorio: 4309
N° raccolta: 3213
- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Lucca il 28/04/2023
Reg. gen. 7379 - Reg. part. 887
Quota: 1/1
Importo: € 82.866,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 41.433,05
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 27/04/2023
N° repertorio: 1672
N° raccolta: 6223

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Lucca il 15/12/2023

Reg. gen. 21307 - Reg. part. 16114
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Articolo 42. Centri, borghi e nuclei di antica formazione (AF)

1. Comprendono centri, nuclei ed insediamenti storici, ovvero agglomerati (aree ed edifici) di impianto storico, diversi da quelli individuati al precedente articolo 41, individuati e catalogati tenendo conto dalla disciplina del "Sistema funzionale degli insediamenti" del P.S. e sulla base delle indagini storico-cartografiche contenute nel Quadro Conoscitivo. Gli edifici caratterizzano e strutturano il tessuto edilizio presentando tipologie articolate e complesse o a schiera che emergono con evidenza all'interno dei diversi tessuti urbani e rurali rilevati. Sono prevalentemente organizzati con strutture e tessuto urbani articolati lungo direttrici consolidate di impianto storico, con tipologie aggregate a corte, oppure sono costituiti da singoli agglomerati e borghi rurali che per lo stato di conservazione, il valore architettonico, nonché per la presenza di finiture e strutture caratterizzanti i diversi tipi edilizi di origine storica, rappresentano elementi significativi dell'identità storico - culturale del territorio comunale di Massarosa.

Per gli insediamenti di "interesse storico (AF2)"; gli interventi ammessi dal R.U. sono: - gli "interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (articolo 135, comma 2, lettera a) L.R. 65/2014); - la "manutenzione straordinaria" (articolo 135, comma 2, lettera b) L.R. 65/2014); - il "restauro ed il risanamento conservativo" (articolo 135, comma 2, lettera c) L.R. 65/2014); - la "ristrutturazione edilizia conservativa" (articolo 135, comma 2, lettera d) L.R. 65/2014); - la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (articolo 134, comma 1, lettera h), L.R. 65/2014), sia parziale che totale dell'organismo edilizio, a seguito di approfondito rilievo storico-critico, sentita l'apposita Commissione tecnica istituita dal Comune" - le seguenti "addizioni volumetriche agli edifici esistenti" (articolo 134, comma 1 lettera g) L.R. 65/2014) realizzate mediante ampliamento volumetrico, ovvero la realizzazione "una tantum" anche in più interventi successivi nei limiti di efficacia del presente R.U., di servizi igienici, oppure la creazione di volumi tecnici, scale, ascensori, ovvero di altri vani comunque necessari al miglioramento funzionale degli immobili, anche ad integrazione di vani già esistenti, di superficie utile lorda (S.U.L.) complessivamente non superiore a mq 35, per ogni unità immobiliare (di cui all'articolo 5) esistente e con un'altezza non superiore a quella massima degli edifici adiacenti. comunque nel limite di ml 7,50 in caso di edificio isolato. Tutto eseguito a seguito di approfondito rilievo storico-critico e previo parere della Commissione tecnica istituita dal Comune. - E' ammessa la chiusura dei portici esistenti alla data del 9/04/2014 in aggiunta a quanto indicato nelle precedenti linee. - la realizzazione di cordoli perimetrali di rinforzo e consolidamento delle coperture con una variazione massima dell'altezza complessiva in gronda non superiore a cm. 40, purché il fronte esterno sia rivestito con materiali compatibili con quelli esistenti in aggiunta all'altezza del fabbricato ed in deroga all'altezza massima del fabbricato stesso. Sono inoltre ammessi gli "interventi pertinenziali" (articolo 135, comma 2, lettera e) L.R. 65/2014)), nonché la realizzazione di autorimesse legate da vincolo di pertinenzialità, nei limiti e secondo quanto indicato nel R.E..

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte, è di antica costruzione, ed è stato realizzato sicuramente precedentemente alla data del 1° settembre 1967, successivamente il fabbricato non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione, autorizzazione, permesso, DIA, SCIA o CILA edilizia, ad eccezione dei seguenti titoli edilizi:

-per alcune modifiche eseguite senza le necessarie autorizzazioni, è stata rilasciata dal Comune di Massarosa, Concessione Edilizia in sanatoria n. 29 in data 11 febbraio 2003.

- per la ristrutturazione del complesso immobiliare con frazionamento dello stesso in più porzioni immobiliari, è stata presentata Domanda di Permesso di Costruire al Comune di Massarosa in data 28 giugno 2018 al n.18911 di protocollo, ed è stato rilasciato in data 5 dicembre 2018 il relativo Permesso di Costruire n.85, a cui ha fatto seguito il P.C. in sanatoria n. 13 del 13.04.2022 e la Variante n. 11 del 28.02.2023.

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto della presente stima censita al Catasto Fabbricati al foglio 24, particella 161, subalterno 4, è sempre stata esclusa dai titoli sopra elencati, così come risulta espressamente dagli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Interpellato il Sig. **** Omissis **** di Viareggio, amministratore del condominio denominato **** Omissis ****, che comprende il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente stima, riferisce che l'unità suddetta non è ricompresa nelle ripartizioni millesimali del condominio. Non si rilevano pertanto ad oggi spese condominiali.

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 esperite

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** - Edificio di culto ubicato a Massarosa (LU) - Via di Montramito n. 184, piano T
Porzione di fabbricato già ad uso oratorio privato oggi dismesso, sviluppatosi al piano terra ed in piccola parte al piano primo di un più ampio fabbricato già ad uso ricettivo (oggi residenziale), il tutto attualmente in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 161, Sub. 4, Categoria F2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 63.150,00
Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.
Tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare al momento del sopralluogo, il sottoscritto, valuta il bene in base all'utilizzo attuale, ovvero come magazzino/deposito.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1 Tipo fonte: annuncio immobiliare Data contratto/rilevazione: 22/05/2024 Fonte di informazione: **** Omissis ****, Descrizione: Massarosa, località Piano del Quercione, vendesi Capannone di ampia metratura tutto disposto al piano terra (omissis). Indirizzo: Via di Coli e Spezi Zona Pian del Quercione-Montramito Massarosa, Superficie: mq. 260: Prezzo: 140.000,00 pari a 538,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2 Tipo fonte: annuncio immobiliare Data contratto/rilevazione: 22/05/2024 Fonte di informazione: **** Omissis ****, Descrizione: Massarosa, località Stiava, vendesi Locale di 130 mq. commerciali tutto disposto al piano terra (omissis). Indirizzo: Via Tassi 7 Stiava Massarosa, Superficie: mq. 130: Prezzo: 85.000,00 pari a 654,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI: Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2023 - semestre 2

capannoni Valore minimo: 430,00 Valore massimo: 850,00

box Valore minimo: 650,00 Valore massimo: 950,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Viareggio, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Massarosa, agenzie: Massarosa, osservatori del mercato immobiliare Massarosa

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE: la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore; le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia; il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione; il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali; il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione; il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Edificio di culto Massarosa (LU) - Via di Montramito n. 184, piano T	84,20 mq	750,00 €/mq	€ 63.150,00	100,00%	€ 63.150,00
				Valore di stima:	€ 63.150,00

Valore di stima: € 63.150,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima: € 50.520,00

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 19/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lazzari Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 19/03/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA CATASTALE (Aggiornamento al 12/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE (Aggiornamento al 12/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELENCO SUBALTERNI CATASTALE (Aggiornamento al 12/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA IPOTECARIA PER DATI CATASTALI (Aggiornamento al 20/02/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Edificio di culto ubicato a Massarosa (LU) - Via di Montramito n. 184, piano T
Porzione di fabbricato già ad uso oratorio privato oggi dismesso, sviluppantesi al piano terra ed in piccola parte al piano primo di un più ampio fabbricato già ad uso ricettivo (oggi residenziale), il tutto attualmente in pessime condizioni di manutenzione e conservazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 161, Sub. 4, Categoria F2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Articolo 42. Centri, borghi e nuclei di antica formazione (AF) 1. Comprendono centri, nuclei ed insediamenti storici, ovvero agglomerati (aree ed edifici) di impianto storico, diversi da quelli individuati al precedente articolo 41, individuati e catalogati tenendo conto dalla disciplina del "Sistema funzionale degli insediamenti" del P.S. e sulla base delle indagini storico-cartografiche contenute nel Quadro Conoscitivo. Gli edifici caratterizzano e strutturano il tessuto edilizio presentando tipologie articolate e complesse o a schiera che emergono con evidenza all'interno dei diversi tessuti urbani e rurali rilevati. Sono prevalentemente organizzati con strutture e tessuto urbani articolati lungo direttrici consolidate di impianto storico, con tipologie aggregate a corte, oppure sono costituiti da singoli agglomerati e borghi rurali che per lo stato di conservazione, il valore architettonico, nonché per la presenza di finiture e strutture caratterizzanti i diversi tipi edilizi di origine storica, rappresentano elementi significativi dell'identità storico - culturale del territorio comunale di Massarosa. Per gli insediamenti di "interesse storico (AF2)"; gli interventi ammessi dal R.U. sono: - gli "interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili" (articolo 135, comma 2, lettera a) L.R. 65/2014); - la "manutenzione straordinaria" (articolo 135, comma 2, lettera b) L.R. 65/2014); - il "restauro ed il risanamento conservativo" (articolo 135, comma 2, lettera c) L.R. 65/2014); - la "ristrutturazione edilizia conservativa" (articolo 135, comma 2, lettera d) L.R. 65/2014); - la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (articolo 134, comma 1, lettera h), L.R. 65/2014), sia parziale che totale dell'organismo edilizio, a seguito di approfondito rilievo storico-critico, sentita l'apposita Commissione tecnica istituita dal Comune" - le seguenti "addizioni volumetriche agli edifici esistenti" (articolo 134, comma 1 lettera g) L.R. 65/2014) realizzate mediante ampliamento volumetrico, ovvero la realizzazione "una tantum" anche in più interventi successivi nei limiti di efficacia del presente R.U., di servizi igienici, oppure la creazione di volumi tecnici, scale, ascensori, ovvero di altri vani comunque necessari al miglioramento funzionale degli immobili, anche ad integrazione di vani già esistenti, di superficie utile lorda (S.U.L.) complessivamente non superiore a mq 35, per ogni unità immobiliare (di cui all'articolo 5) esistente e con un'altezza non superiore a quella massima degli edifici adiacenti. comunque nel limite di ml 7,50 in caso di edificio isolato. Tutto eseguito a seguito di approfondito rilievo storico-critico e previo parere della Commissione tecnica istituita dal Comune. - E' ammessa la chiusura dei portici esistenti alla data del 9/04/2014 in aggiunta a quanto indicato nelle precedenti linee. - la realizzazione di cordoli perimetrali di rinforzo e consolidamento delle coperture con una variazione massima dell'altezza complessiva in gronda non superiore a cm. 40, purché il fronte esterno sia rivestito con materiali compatibili con quelli esistenti in aggiunta all'altezza del fabbricato ed in deroga all'altezza massima del fabbricato stesso. Sono inoltre ammessi gli "interventi pertinenziali" (articolo 135, comma 2, lettera e) L.R. 65/2014)), nonché la realizzazione di autorimesse legate da vincolo di pertinenzialità, nei limiti e secondo quanto indicato nel R.E..

Prezzo base d'asta: € 50.520,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 244/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.520,00

Bene N° 1 - Edificio di culto			
Ubicazione:	Massarosa (LU) - Via di Montramito n. 184, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Edificio di culto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 161, Sub. 4, Categoria F2	Superficie	84,20 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova in mediocri condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato già ad uso oratorio privato oggi dismesso, sviluppantesi al piano terra ed in piccola parte al piano primo di un più ampio fabbricato già ad uso ricettivo (oggi residenziale), il tutto attualmente in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da atto ai rogiti della dott.ssa Bianca Puccinelli, notaio in Massarosa in data 13 dicembre 2018 rep. 4309/3213
Iscritto a Lucca il 17/12/2018
Reg. gen. 19755 - Reg. part. 3149
Quota: 1/1
Importo: € 115.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Notaio Bianca Puccinalli
Data: 13/12/2018
N° repertorio: 4309
N° raccolta: 3213
- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Lucca il 28/04/2023
Reg. gen. 7379 - Reg. part. 887
Quota: 1/1
Importo: € 82.866,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 41.433,05
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 27/04/2023
N° repertorio: 1672
N° raccolta: 6223

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Lucca il 15/12/2023
Reg. gen. 21307 - Reg. part. 16114
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura