
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Meschi Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	12

INCARICO

All'udienza del 13/05/2024, il sottoscritto Geom. Meschi Nicola, con studio in Via 1 Maggio, 1/A - 55016 - Porcari (LU), email nicola@studiomeschi.it, PEC nicola.meschi@geopec.it, Tel. 0583 299947, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Porcari (LU) - Via Pollinelle, 6, piano T

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Porcari (LU) - Via Pollinelle, 6, piano T

DESCRIZIONE

Fabbricato per abitazione, elevato ad un solo piano fuori terra, corredato da garage e poco terreno annesso adibito a resede e giardino, di proprietà esclusiva.

L'unità immobiliare risulta composta da: Ingresso, sala, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere e bagno, garage.

L'unità immobiliare è sprovvista di Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) / Attestato di certificazione energetica (A.C.E.).

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.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con passo comune ad Ovest, beni Della Maggiora a Nord, beni Dardi e Del Carlo a sud, salvo se altri o meglio di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,00 mq	118,00 mq	1,00	118,00 mq	2,95 m	T
Garage	23,00 mq	27,00 mq	0,20	5,40 mq	278,00 m	T
Resede	140,00 mq	140,00 mq	0,10	14,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				137,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che alla porzione adibita a garage è stato assegnato un coefficiente ridotto in virtù della non regolarità Edilizia dello stesso.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	41	1		A2	4	7,5	114 mq	770,81 €	T	
	11	41	2		C6	6	26	31 mq	73,85 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria non risulta conforme all'ultimo titolo autorizzativo depositato presso il Comune di Porcari.

PRECISAZIONI

Nella D.I.A. in sanatoria pratica 215/04 si prevedeva la demolizione parziale di manufatti esistenti (porzione adibita a garage) per l'adeguamento della distanza dai confini dello stesso, dette opere alla data del sopralluogo non sono ancora state effettuate.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava essere in sufficiente stato di conservazione.

Gli impianti presenti risultano datati e non rispettano la normativa vigente in materia.

PARTI COMUNI

Risulta censito presso l'Agenzia Delle Entrate- Sezione Territorio, Foglio 11 Particella 41 Subalterno 3, BENE COMUNE NON CENSIBILE - Resede Comune ai Mappali 41, Subalterno 1 e 2

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al fabbricato non si accede direttamente dalla pubblica viabilità, ma tramite servitù di passo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/2004	**** Omissis ****	Atto di Compraventita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Gaddi	27/05/2004	56633	12082
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	28/05/2004	10163	5932
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Lucca	28/05/2004	2528	

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 02/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Lucca il 07/06/2017
Reg. gen. 8658 - Reg. part. 1299
Quota: 1/1
Importo: € 76.951,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 38.475,94
Rogante: Equitalia Servizio di Riscossione S.p.a.
Data: 07/06/2017
N° repertorio: 730
N° raccolta: 6217
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Lucca il 12/04/2024
Reg. gen. 6261 - Reg. part. 730
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 125.000,00
Spese: € 106.250,00
Interessi: € 18.750,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Notaio Vittorio Gaddi
Data: 27/05/2024
N° repertorio: 56634
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Lucca il 28/05/2024
Reg. gen. 10164 - Reg. part. 2285
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 125.000,00
Spese: € 106.250,00
Interessi: € 18.750,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Notaio Vittorio Gaddi

Data: 27/05/2004
N° repertorio: 56634
N° raccolta: 12083

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Lucca il 08/02/2024
Reg. gen. 2330 - Reg. part. 1784
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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:

- NULLA OSTA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI, pratica 102/1971, del 28.08.1971, avente per oggetto la costruzione di un fabbricato per civile abitazione;
- Autorizzazione di abitabilità del 14/01/1974 (documento superato dai titoli successivi);
- Autorizzazione Paesaggistica a Sanatoria per parziale demolizione di manufatti esistenti e consolidamento rimanente porzione;
- D.I.A. in Sanatoria Pratica N. 215/04 Prot. Gen. 8266 del 27.05.2004, per parziale demolizione di manufatti esistenti e consolidamento rimanente porzione;

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.

Si precisa che i lavori relativi alla D.I.A. n.215 Prot. 8266 del 27.05.04, avente per oggetto "D.I.A. in sanatoria per parziale demolizione manufatti esistenti e consolidamento", non sono stati effettuati nei termini di validità della stessa.

Pertanto per raggiungere la conformità urbanistica bisogna procedere alla demolizione del locale ad uso garage, per riportare lo stato dei luoghi conforme alla tavola 1 (STATO LICENZIATO) della suddetta D.I.A.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di fabbricato singolo senza la presenza di condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Porcari (LU) - Via Pollinelle, 6, piano T
Fabbricato per abitazione, elevato ad un solo piano fuori terra, corredato da garage e poco terreno annesso adibito a resede e giardino, di proprietà esclusiva. L'unità immobiliare risulta composta da: Ingresso, sala, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere e bagno, garage. L'unità immobiliare è sprovvista di Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) / Attestato di certificazione energetica (A.C.E.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 41, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 41, Sub. 2, Categoria C6
Valore di stima del bene: € 206.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Porcari (LU) - Via Pollinelle, 6, piano T	137,40 mq	1.500,00 €/mq	€ 206.100,00	100,00%	€ 206.100,00
				Valore di stima:	€ 206.100,00

Valore di stima: € 206.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità per vendita forzata oltre per l'immediatezza della vendita giudiziaria	20,00	%
Demolizione fabbricato ad uso Garage, con trasporto a discarica dei materiali di risulta	12000,00	€
Aggiornamento pratiche catastali in conseguenza della demolizione di cui al punto precedente	2000,00	€

Valore finale di stima: € 150.880,00

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 simili 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 € 1.350,00 per mq per l'abitazione e di € 550,00 per mq per il garage.

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.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari OMI Secondo Semestre 2023(30/08/2024)

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 1.900,00

Note: Tipologia: Abitazioni di Ville e villini, Stato conservativo: Normale, Provincia: Lucca, Comune: Porcari, Fascia/Zona: Centrale/CAPOLUOGO Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari OMI Secondo Semestre 2023(30/08/2024)

Valore minimo: 470,00

Valore massimo: 700,00

Note: Tipologia: Box, Stato conservativo: Normale, Provincia: Lucca, Comune: Porcari, Fascia/Zona: Centrale/CAPOLUOGO

Borsino Immobiliare (30/08/2024)

Valore minimo: 1.095,00

Valore massimo: 1.661,00

Note: Quotazioni di appartamenti

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

ULTERIORI AVVERTENZE:

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.

Precisazioni:

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'indagine 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 degli eventuali 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 04/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Meschi Nicola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Catastale
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborato Planimetrico/Elenco Subalterni
- ✓ N° 1 Foto - Fotografie
- ✓ N° 1 Altri allegati - O.M.I.
- ✓ N° 2 Altri allegati - Borsino Immobiliare
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza

- ✓ N° 1 Altri allegati - D.I.A. 215/2004
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di matrimonio