
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dini Lino, nell'Esecuzione Immobiliare 248/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	3
Consistenza.....	3
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	4
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	8

INCARICO

All'udienza del 11/06/2024, il sottoscritto Arch. Dini Lino, con studio in Via dei Filatori, 8 - 55100 - Lucca (LU), email linodini@alice.it, PEC dini.lino@pec.architettilucca.it, Tel. 3356618627, 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** - Garage ubicato a Capannori (LU) - via di Tiglio n. 694 piano terra

DESCRIZIONE

Vano ad uso di rimessa/garage disposto al solo piano terra, facente parte di un più ampio complesso immobiliare, con accesso dalla via di Tiglio n. 692 attraverso la resede comune esistente individuata dal mapp 643 sub 1 del foglio 158, comune ai sub 2, 3 e 4.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Capannori (LU) - via di Tiglio n. 694 piano terra

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)

CONFINI

Resede mapp 643 sub 1 su tutti i lati; unità immobiliare mapp 643 sub 5

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,00 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				4,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al di là della superficie condominiale si tratta di un vano per garage rispostiglio da valutare nel suo complesso e all'interno del contesto delle proprietà circostanti

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/1969 al 01/05/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 158, Part. 643 Qualità Prato Superficie (ha are ca) 4470 Reddito dominicale € 111,75 Reddito agrario € 536,40 Graffato dati redditi in Lire
Dal 01/05/1990 al 16/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 158, Part. 643, Sub. 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. 21 Superficie catastale 23 mq Rendita € 56,40 Piano terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	158	643	4		C6	5	21	23 mq	56,4 €	terra	

STATO CONSERVATIVO

Unico vano con stato conservativo modesto con accesso a raso dalla resede comune; privo di impianti, impiegato come deposito materiali e oggetti vari

PARTI COMUNI

Resede comune esistente individuata dal mapp 643 sub 1 del foglio 158, comune ai sub 2, 3 e 4

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Muratura ordinaria, intonaco interno e esterno, copertura piana, doppio ingresso dal lato est: porta in legno pedonale e porta basculante in metallo per accesso auto

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Vano interamente occupato da oggetti di varia natura

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1969 al 16/09/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not Nicolò Pugliese	28/02/1969	91220	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria Lucca	18/03/1969	1207	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 12/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Contratto preliminare di vendita**
Trascritto a Lucca il 03/11/2003
Reg. gen. 18903 - Reg. part. 12647
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Lucca il 31/12/2003
Reg. gen. 23730 - Reg. part. 15564
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Domanda giudiziale di dichiarazione nullità atti**
Trascritto a Lucca il 10/12/2004
Reg. gen. 22823 - Reg. part. 13774
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Contratto preliminare di vendita**
Trascritto a Lucca il 24/02/2023
Reg. gen. 3397 - Reg. part. 2508
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Vedi documento allegato, vendita al tempo concordata per € 30.000,00
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Lucca il 21/12/2023
Reg. gen. 21745 - Reg. part. 16433
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Strutturale Vigente adottato in data 10/01/2024 pubblicato B.U.R.T. n. 2
Immobile sottoposto all'art. 20 NTA Aree a prevalente destinazione residenziale, Ambiti edificati di recente formazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Zona sottoposta al vincolo ambientale di cui al Dlgs 42/2004

- Il fabbricato che comprende l'unità in oggetto è stato realizzato con L.E. n. 160 del 02/04/1969
- Per opere in difformità è stata presentata Domanda di Condono Elilizio ai sensi L. 47/85 in data 30/04/1986. In data 28/03/1997 con prot. 19312-19313 è stata presentata la documentazione integrativa anche dal punto di vista ambientale. Ad oggi la sanatoria non è stata ancora rilasciata perchè subordinata alla produzione di ulteriore documentazione integrativa. Analizzando poi la documentazione tecnica prelevata con l'accesso agli atti si nota che il bene interessato dalla procedura non è stato nemmeno rappresentato e quindi considerato nelle volumetrie dell'intero fabbricato a cui sono legati gli oneri finali da versare. Sarà pertanto necessario inoltrare una nuova documentazione, comprensiva di parere ambientale, che rappresenti fedelmente l'immobile nella sua globalità. I costi di questa procedura non sono esattamente prevedibili ma solo stimabili sulla base delle conversazioni avute con il comune e gli altri tecnici coinvolti nella sanatoria.

Stiamo parlando oltre al garage di nostro interesse di altre due proprietà.

Si fa notare che da una misurazione empirica, quindi non strumentale ed esatta in termini di linee di confine, il manufatto risulta a una distanza inferiore a 5 mt rispetto alla recinzione del mapp. 1201 (lato torrente Visona). Viene prodotta la documentazione prelevata presso il Comune di Capannori (che ripetiamo non rappresenta il manufatto interessato dall'esecuzione) compresi due documenti. Il primo una sanzione pecuniaria di € 3335,03 per sanzioni; il secondo un conteggio oneri di € 6496,75. Entrambi del 14/11/2013 e mai pagati.

Riallacciandoci a quanto sopra scritto è necessario riprendere in mano tutta l'integrazione e concordare con i tecnici comunali il percorso amministrativo corretto.

- In data 05/01/1988 è stata rilasciata A.E. n. 790 per la costruzione della recinzione con variante parzialmente in sanatoria del 02/10/1990.

- Per altri interventi nel complesso immobiliare è stata inoltre rilasciata A.E. n. 908/1989.

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 si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Come detto si arriva al bene interessato dalla procedura da una diramazione della via di Tiglio e attraverso la resede comune esistente

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Capannori (LU) - via di Tiglio n. 694 piano terra
Vano ad uso di rimessa/garage disposto al solo piano terra, facente parte di un più ampio complesso immobiliare, con accesso dalla via di Tiglio n. 692 attraverso la resede comune esistente individuata dal mapp 643 sub 1 del foglio 158, comune ai sub 2, 3 e 4.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 158, Part. 643, Sub. 4, Categoria C6
Valore di stima del bene: € 38.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Capannori (LU) - via di Tiglio n. 694 piano terra	4,60 mq	0,00 €/mq	€ 38.000,00	100,00%	€ 38.000,00
				Valore di stima:	€ 38.000,00

Valore di stima: € 38.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 27.300,00

Stima a corpo sulla base delle indicazioni di mercato della zona e del lotto

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 27/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Dini Lino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Catasto conservatoria certificati (Aggiornamento al 23/09/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL 2 Provenienza e Urbanistica (Aggiornamento al 23/09/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALL 3 Documentazione fotografica (Aggiornamento al 23/09/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - ALL 4 Notula (Aggiornamento al 23/09/2024)