
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Brancaglione Anna Franca, nell'Esecuzione Immobiliare 65/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Stima / Formazione lotti.....	12

INCARICO

All'udienza del 01/07/2024, il sottoscritto Arch. Brancaglione Anna Franca, con studio in Via per Corte Nieri, 511/A - 55100 - Lucca (LU), email af.brancaglione@gmail.com, PEC brancaglione.annafranca@pec.architettilucca.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lucca (LU) - Via delle Ville Prima, 747

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lucca (LU) - Via delle Ville Prima, 747

DESCRIZIONE

Fabbricato per civile abitazione elevato complessivamente su tre piani fuori terra compreso il terrestre. Vi si accede dalla pubblica via delle Ville Prima tramite due scalini che immettono in piccola area delimitata da un cordolo antistante l'entrata. L'abitazione è composta, al piano terra, da ingresso-soggiorno, cucina e ripostiglio sottoscala, quest'ultimo non visionato e rilevato causa rottura della serratura; al piano primo da due camere e disimpegno; al piano secondo da ulteriori due camere e dal bagno. La scala interna in muratura con rivestimento in pietra e corrimano di legno, collega i vari livelli e si sviluppa a rampa unica sovrapposta.

La cucina presenta un'uscita sul retrostante fronte ovest che immette su passo a comune identificato catastalmente dalla particella 226.

L'immobile è ubicato in zona S. Marco, località Acquacalda, a soli 2 km circa dal centro e dalle mura storiche di Lucca. L'area è a prevalente destinazione residenziale con la presenza di numerose attività commerciali e sevizi. Il bene non dispone di posti auto dedicati e/o di pertinenza.

Si allega documentazione fotografica (All. 1).

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 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

Si evidenzia che il signor **** Omissis **** è deceduto in data 04/02/2024.

La signora **** Omissis **** risulta, al momento dell'acquisto del bene, coniugata in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis ****; matrimonio poi sciolto per divorzio il 02/04/2021.

Il signor **** Omissis **** all'acquisto del bene era di stato civile celibe, attualmente coniugato in regime di separazione dei beni.

CONFINI

Il bene confina a nord con il mappale 225 - a sud con il mappale 237 - a est con via delle Ville Prima - a ovest con il mappale 226 (passo a comune). Salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
piano terra	28,16 mq	43,21 mq	1	43,21 mq	0,00 m	
piano primo	32,42 mq	38,91 mq	1	38,91 mq	0,00 m	
piano secondo	36,52 mq	41,61 mq	1	41,61 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				123,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le caratteristiche tipologiche e le peculiarità del bene, e considerato inoltre che l'unico bagno a servizio dell'abitazione è posto al piano secondo, non consentono una comoda divisione in natura del bene stesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il mappale 238 nel foglio 105 del catasto fabbricati deriva da FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE del 12/11/2001 Prat. n. 295824 (n. 8576.1/2001) dei precedenti mappali 238 e 229 graffiati e già presente in impianto meccanografico del 30/06/1987.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	105	238			A4	9	7,5 vani	124 mq	581,01 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Si allegano estratto di mappa (All. 2) e planimetria catastale ultima in atti (All. 3).

Si precisa che in visura storica catastale, effettuata dalla sottoscritta il 03/07/2024, è riportato quale intestatario dell'immobile, oltre agli esecutati, anche il sig. **** Omissis **** per la quota di 1/2 di usufrutto in regime di comunione dei beni con la signora **** Omissis ****. Non è quindi presente l'aggiornamento delle quote di proprietà a seguito del decesso di **** Omissis **** avvenuto in data 04/02/2024.

PRECISAZIONI

L'accesso al bene pignorato, dal fronte principale, è consentito al piano terra tramite l'antistante piccola area delimitata da un cordolo della quale non sono state rinvenute tracce circa un'eventuale pertinenza esclusiva del bene né nelle mappe e planimetrie catastali, anche in quella presumibilmente originaria del 1939, né nei contratti di compravendita visionati dal 1982 ad oggi

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta complessivamente in discreto stato di manutenzione e conservazione, sia in riferimento agli interni sia alle facciate esterne ad eccezione di alcune tracce di umidità, presumibilmente di risalita, localizzate in una porzione della parte inferiore del prospetto est su via delle Ville.

Durante il sopralluogo avvenuto il 31/07/2024, è stato riferito da una rappresentante dell'associazione che detiene in affitto il bene, con contratto in scadenza entro il corrente anno 2024, che saltuariamente in caso di pioggia l'acqua s'infiltra nella caldaia, posta esternamente sul fronte ovest e priva di copertura a protezione, generando lo stacco del contatore generale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Circa l'insistenza di servitù sull'immobile, si riporta quanto rinvenuto e contenuto nel contratto di compravendita ai rogiti del Notaio Politi di Lucca, rep. nn. 55937/9963 del 05/07/2002, precedente a quello del trasferimento del bene agli esecutati: "i venditori si riservano il diritto di passo per accedere al mappale 229 e comunque alla loro residua proprietà attraverso il passo a comune già esistente gravante i mappali 232 e 226". A questo riguardo si precisa che tali mappali sono ubicati a ovest nella zona retrostante del fabbricato, ove si apre l'accesso della cucina del bene pignorato. Si evidenzia, inoltre, che di ciò non vi è menzione nel successivo contratto di compravendita del 06/07/2007 ai rogiti del Notaio Biserni (rep. nn. 74300/11917) con

il quale gli esecutati hanno acquistato il bene in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha struttura in muratura portante, manto di copertura tradizionale di laterizio a doppia falda; essendo aderente ai fabbricati limitrofi sui lati nord e sud, gode di una doppia esposizione est-ovest. Le facciate intonacate sono in discreto stato di conservazione, ad eccezione delle tracce di umidità, presumibilmente di risalita, localizzate in una porzione della parte inferiore del prospetto est su via delle Ville.

Il portoncino d'ingresso sul fronte principale è di legno ad anta unica con presa di luce verticale di vetro, in discreto stato, mentre il portoncino sulla facciata retrostante è in pvc. Esternamente sono presenti persiane in pvc a protezione degli infissi interni, in buono stato, ad eccezione del piano terra ove sono sostituite da grate di ferro.

Le altezze interne misurano mt. 2.70 ai piani terra e primo così come nella camera lato ovest al piano secondo; a questo livello le altezze sono di mt. 2.80 nella camera lato est e di mt. 2.60 nel bagno. Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle di gres, ad eccezione del bagno in cui è presente un rivestimento ceramico, tutto in buono stato di conservazione. I solai hanno orditura lignea a travi e travetti lasciati a vista in tutti gli ambienti dei piani terra e primo in ottimo stato, mentre il piano secondo è controsoffittato e intonacato ad eccezione di una delle camere in cui è presente un rivestimento in perlinato. Gli infissi interni ed esterni in pvc con vetrocamera si presentano anch'essi in discreto stato.

L'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti alimentati da caldaia a gas metano che garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria ed è posta all'esterno sul prospetto ovest, priva di copertura a protezione dagli agenti atmosferici. L'impianto elettrico è sfilabile sottotraccia. Come riferito dall'attuale proprietà, gli scarichi sono convogliati in fognatura comunale e l'approvvigionamento idrico è fornito dall'acquedotto cittadino. Durante il sopralluogo non è stato esibito il libretto della caldaia, ma la stessa proprietà ha dichiarato di essere in regola con le revisioni periodiche. Non sono state, inoltre, fornite le certificazioni dei vari impianti e l'attestazione di prestazione energetica del bene.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/11/2021
- Scadenza contratto: 31/12/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

Si rileva che l'Art. 1 del contratto di locazione abitativa agevolata riporta quale data di scadenza il 31/10/2024, mentre la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate indica la scadenza del contratto stesso al 31/12/2024.

Si allega contratto di locazione unitamente alla ricevuta della registrazione (All. 4).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/2002 al 06/07/2007	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guido Politi di Lucca	05/07/2002	55937	9963
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale - Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare LUCCA	09/07/2002	12076	8212
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2007	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Daniela Biserni di Lucca	06/07/2007	74300	11917
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale - Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare LUCCA	13/07/2007	15874	8813
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Le quote di proprietà risultano variate dal 04/02/2024 causa decesso del sig. **** Omissis **** quale usufruttuario per la quota di 1/2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Lucca il 13/07/2007
Reg. gen. 15875 - Reg. part. 3944
Quota: 1/1
Importo: € 344.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 172.000,00
Rogante: Notaio Maria Daniela Biserni di Lucca
Data: 06/07/2007
N° repertorio: 74301
N° raccolta: 11918

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Lucca il 30/04/2024
Reg. gen. 7331 - Reg. part. 5596
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Regolamento Urbanistico vigente in forza di delibera C.C. n. 19 del 15 marzo 2012, l'immobile ricade in zona "Altri Edifici Storici Isolati". Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 43 - Zone omogenee A (DM 1444/68). Utoe 2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Benché non siano state rinvenute pratiche edilizie circa l'epoca della sua realizzazione, se ne evince l'esistenza già nella cartografia ottocentesca del catasto storico di Lucca (Castore), oltre che dall'accatastamento della planimetria risalente al 1940, che è tuttora in atti al Catasto allegata alla scheda n. 13569121 (All. 5).

A seguito delle ricerche condotte presso gli archivi edilizi del Comune di Lucca, a nome degli attuali e dei precedenti proprietari, non sono state rinvenute pratiche edilizie inerenti il bene ad eccezione della sola D.I.A. n. 1156 per lavori di "Installazione di persiane agli infissi della costruzione e di pensiline esterne a protezione degli ingressi" presentata a nome degli esecutati il 10/06/2010.

Circa le valutazioni sulla conformità urbanistica ed edilizia del bene, la scrivente, quindi, non ha potuto che fare riferimento a tale documentazione, che in ogni caso riporta allegata la sola planimetria del piano terra, confrontandola con quanto rilevato durante il sopralluogo e con la planimetria catastale ultima in atti depositata e allegata al Docfa Prat. n. 295824 del 12/11/2001.

Da ciò è risultato che lo stato dei luoghi del piano terra è conforme con quanto asseverato con la D.I.A. del 2010 e complessivamente con quanto accatastato nel 2001, ma si sottolinea che la variazione catastale N. 8576.1/2001 "Frazionamento per trasferimento di diritti-Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione" del 12/11/2001 non è supportata da titoli autorizzativi edilizi richiesti e/o rilasciati.

La scrivente, inoltre, non essendo a conoscenza della data certa della realizzazione di modifiche interne ed in particolare della costituzione del servizio igienico al secondo piano, nonché per tutela verso l'eventuale acquirente, ne indica la regolarizzazione mediante permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/01, come modificato dal D.L. 29 maggio 2024, n. 69 – "Salva Casa" in caso di interventi eseguiti in assenza di titolo.

Ulteriori difformità rilevate sull'immobile consistono in:

- realizzazione delle pensiline esterne con materiale e disegno diversi da quanto asseverato con D.I.A. n. 1156 del 2010; regolarizzabile all'interno del permesso in sanatoria prima detto;
- come già riferito al precedente punto "dati catastali" della relazione, agli atti del Catasto la proprietà del bene risulta ancora intestata al sig. **** Omissis **** per la quota di 1/2 di usufrutto in regime di comunione dei beni con la signora **** Omissis ****, regolarizzabile mediante aggiornamento catastale di intestazione e quote della proprietà a seguito del decesso del signor **** Omissis **** avvenuto in data 04/02/2024;
- mancanza di Attestazione prestazione energetica. Regolarizzabile mediante presentazione di A.P.E.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lucca (LU) - Via delle Ville Prima, 747

Fabbricato per civile abitazione elevato complessivamente su tre piani fuori terra compreso il terrestre. Vi si accede dalla pubblica via delle Ville Prima tramite due scalini che immettono in piccola area delimitata da un cordolo antistante l'entrata. L'abitazione è composta, al piano terra, da ingresso-soggiorno, cucina e ripostiglio sottoscala, quest'ultimo non visionato e rilevato causa rottura della serratura; al piano primo da due camere e disimpegno; al piano secondo da ulteriori due camere e dal bagno. La scala interna in muratura con rivestimento in pietra e corrimano di legno, collega i vari livelli e si sviluppa a rampa unica sovrapposta. La cucina presenta un'uscita sul retrostante fronte ovest che immette su passo a comune identificato catastalmente dalla particella 226. L'immobile è ubicato in zona S. Marco, località Acquacalda, a soli 2 km circa dal centro e dalle mura storiche di Lucca. L'area è a prevalente destinazione residenziale con la presenza di numerose attività commerciali e servizi. Il bene non dispone di posti auto dedicati e/o di pertinenza. Si allega documentazione fotografica (All. 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 105, Part. 238, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Nuda proprietà (1/2), Usufrutto (1/2)

Valore di stima del bene: € 210.341,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Lucca (LU) - Via delle Ville Prima, 747	123,73 mq	1.700,00 €/mq	€ 210.341,00	100,00%	€ 210.341,00
				Valore di stima:	€ 210.341,00

Valore di stima: € 210.341,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi occulti.	20,00	%
per richiesta permesso in sanatoria	2,00	%
per aggiornamento catastale degli intestati e delle quote della proprietà	250,00	€
per presentazione di Attestazione Prestazione Energetica	200,00	€
per arrotondamento	15,98	€

Valore finale di stima: € 163.600,00

Al fine di una valutazione il più possibile congrua, in ossequio alla disciplina estimativa, si è ritenuto di poter procedere con la ricerca del più probabile valore medio di mercato su base comparativa per beni simili o ad essi assimilabili, in questo caso di tipologia terratetto ubicati in zona S. Marco e zone limitrofe, opportunamente incrementati o decrementati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni presi a confronto. Si è inoltre tenuto conto delle condizioni di manutenzione del bene e delle risultanze avute dalle verifiche in materia urbanistico-edilizia, dell'effettiva richiesta di beni di questo tipo nel territorio, dell'attuale andamento del mercato e da quanto emerso da indagini sulle compravendite effettuate direttamente in zona e presso le agenzie immobiliari locali che trattano beni analoghi, il tutto comparato con i dati del primo semestre 2024 forniti dall'OMI - Agenzia delle Entrate.

Ancora è stata considerata la buona appetibilità commerciale della zona su cui insiste il fabbricato, situata nelle immediate vicinanze al centro storico di Lucca e fornita di numerosi servizi, ma anche il posizionamento al secondo piano dell'unico servizio igienico dell'abitazione e la mancanza di posti auto dedicati.

Dal valore stimato si è quindi decurtata, in via cautelativa e per tutela verso il possibile acquirente, una quota percentuale stimata pari al 2% per quanto esposto circa la regolarizzazione edilizia ed è stata applicata la riduzione del valore del 20% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Da tutto quanto sopra esposto si ritiene congruo applicare valore unitario medio di stima pari a 1.700,00 euro/mq di superficie commerciale lorda.

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 31/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Brancaglione Anna Franca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - All. 1 - documentazione fotografica

- ✓ N° 2 Estratti di mappa - All. 2 - estratto mappa catastale
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - All. 3 - planimetria catastale ultima in atti
- ✓ N° 4 Altri allegati - All. 4 - contratto affitto
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - All. 5 - planimetria catastale 1940