

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 171/2023 del R.G.E.	17
Lotto Unico	17

INCARICO

All'udienza del 11/02/2024, la sottoscritta Geometra Bulgarelli Tiziana, con studio in Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.6, Fornaci di Barga - 55051 - Barga (LU), email tiziana.bulgarelli@yahoo.it, PEC tiziana.bulgarelli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 17/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - *Fabbricato di civile abitazione*** ubicato in Galliciano (LU) - Via Roma n.54, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione sito in Galliciano, Via Roma n.54 di proprietà per la quota di 1/2 di [REDACTED]

E' elevato su tre piani fuori terra ed è posto in aderenza ad altre unità immobiliari, lato nord e sud; l'ingresso si affaccia direttamente su Via Roma, lato est, mentre il lato ovest confina con il terreno di altra proprietà.

La zona limitrofa all'immobile è un'area mista residenziale-commerciale, i parcheggi sono inesistenti; sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - *Fabbricato di civile abitazione*** ubicato in Galliciano (LU) - Via Roma n.54, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione depositata nel fascicolo di cui all'ex art.567 comma 2 è la seguente:

- certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata in data 03/11/2023 da [REDACTED]

- L'estratto di mappa non è presente e viene prodotto dall'Esperto come allegato alla presente perizia di stima.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via Gogli 5
55027 - Gallicano (LU)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via Roma 83
55027 - Gallicano (LU)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

I proprietari sono fra loro fratello e sorella.

CONFINI

L'immobile confina a nord con mappale 728, Via Roma con, mappale 728, mappale 737, Comune Gallicano, Sez. A, foglio 105, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani abitabili ed accessori diretti - piano terra	42,55 mq	67,65 mq	1	86,70 mq	ingresso 2,42 m cucina 2,57 m ripostiglio 2,50 m ripostiglio media 2,78 m w.c. 2,17 m	terra
Cantina	12,75 mq	19,05 mq	0,35	6,67 mq	2,52 m	terra
Vani abitabili ed accessori diretti - piano primo	51,75 mq	68,90 mq	1	68,90 mq	soggiorno 2,57 m camere 2,60 m disimpegno 2,54 m ripostiglio 1,98 m	primo
Vani abitabili ed accessori diretti - piano secondo	36,45 mq	49,95 mq	1	49,95 mq	camere 2,70 m disimpegno 2,44 m	secondo
Altana - piano secondo	13,85 mq	16,95 mq	0,35	5,93 mq	2,25 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				218,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				218,15 mq		

Per la determinazione della Superficie Convenzionale si è adottato il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL), cui sono stati applicati gli indici mercantili dettati dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

Circa la divisibilità del bene l'Esperto precisa che non è possibile dividere in bene in più unità immobiliari.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il bene oggetto di procedura, Comune Gallicano, Catasto Fabbricati, Sez.A, foglio 5, mappale 736 sub.3, è all'attualità intestato a:

[REDACTED]

[REDACTED], proprietà 500/1000;

In precedenza l'unità presentava una situazione degli intestati diversa dall'attuale ed un diverso dato identificativo così come di seguito riportato, Comune Gallicano, Catasto Fabbricati, Sez. A, foglio 1, mappale 736 sub.3.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Prima del 04/12/1992	[REDACTED] quota di proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 1, Part. 736, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 186 mq Rendita € 355,14 Piano T-1-2
Dal 04/12/1992 al 11/08/1993	[REDACTED] quota di proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 1, Part. 736, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 186 mq Rendita € 355,14 Piano T-1-2
Dal 11/08/1993 al 12/12/2003	[REDACTED] quota di proprietà 1/2 [REDACTED] quota di proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 1, Part. 76, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 186 mq Rendita € 355,14 Piano T-1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
A	5	736	3		A4	5	8,5 vani	186 mq	355,14 €	T-1-2		

I dati catastali sopra indicati sono derivati da Sez.A, foglio 1, mappale 736 sub.3, Comune Gallicano, Catasto Fabbricati a seguito di Variazione Modifica identificativo del 27/10/2023 Pratica n.LU0096589 in atti dal 27/03/2023, Variazione Identificativi (n.96572.1/2023);

I dati identificativi Sez.A, foglio 1, mappale 736 sub.3, Comune Gallicano, Catasto Fabbricati, sono derivati dalla fusione del mappale 736 sub.1, Sez.A, foglio 1, Comune Gallicano, Catasto Fabbricati con il mappale 736 sub.2, Sez.A, foglio 1, Comune Gallicano, Catasto Fabbricati a seguito di Variazione del 22/07/1992, Pratica n.229658 in atti dal 12/11/2002 FUSIONE (n.2761.1/1992).

Corrispondenza catastale

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la **planimetria catastale** in atti, pratica n. 229658 presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del territorio di Lucca in data 22/07/1992 vengono rilevate alcune differenze sotto riportate sinteticamente:

- sguanci su finestre e porte non riportate in elaborato;
- l'altezza indicata in planimetria è in alcuni locali superiore a quella effettiva;
- non è stata rappresentata la parete che delimita il vano scala dal ripostiglio al piano terra;
- il piccolo wc al piano primo non è più adibito al tale uso ma a ripostiglio;
- il locale soggiorno è utilizzato come camera ed una camera come soggiorno;

Non è presente al catasto un elaborato planimetrico con elenco dei subalterni indicante le unità immobiliari riguardanti il mappale 736, sez. A, foglio 5, Catasto Terreni, Comune Gallicano.

L'Esperto fa presente che i dati catastali riportati nel pignoramento, Sez.A, foglio 1, mappale 736 sub.3, Comune Gallicano, Catasto Fabbricati, sono i dati catastali inseriti in atti prima della Variazione modifica identificativo del 27/10/2023, pratica LU0096589(n.96572.1/2023); dopo tale data i dati catastali sono quelli odierni.

L'Esperto fa inoltre presente che qualora le differenze riscontrate producessero una modifica dei dati censuari dell'immobile, l'aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento degli atti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Lucca a propria cura ed onere.

PRECISAZIONI

Niente da rilevare

PATTI

Niente da rilevare

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione presenta alcuni locali con un normale stato di manutenzione mentre altri con scarso stato manutentivo.

Presenti efflorescenze sulle pareti, distacchi di intonaco e macchie scure sul controsoffitto e sulla muratura portante al piano secondo dettate da infiltrazioni provenienti dal tetto e da un utilizzo improprio del bene. Gli infissi in legno con vetro singolo dotati in parte di scuri in legno ed in parte di saracinesche sono in pessimo stato conservativo dettato anche la vetustà del bene.

PARTI COMUNI

Niente da rilevare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono servitù attive e passive "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e trascritte nei pubblici registri immobiliari. Fanno eccezione quelle costituite per destinazione del buon padre di famiglia derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione si presenta con un normale stato manutentivo in quei locali utilizzati dall'occupante mentre altri sono in scarse condizioni di manutenzione.

Presenti efflorescenze sulle pareti, distacchi di intonaco e macchie scure sul controsoffitto e sulla muratura portante al piano secondo dettate da infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Il fabbricato è elevato su tre tre piano fuori terra costruito in epoca remota; ha struttura portante in pietra tipica del luogo intonacata e copertura in cotto. Le gronde sono in legno dotate di canali di gronda e discendenti in rame. I solai di piano sono in legno in parte tinteggiati di colore bianco; è controsoffittato il bagno ed il locale cucina al piano terra; le scale che collegano il piano terra al piano primo sono in pietra mentre quelle fra il piano primo ed il piano secondo sono in legno.

La pavimentazione è in parte in graniglia ed in parte in cotto al piano terra, in graniglia al piano primo ed in cotto al piano secondo; il bagno ha rivestimento in ceramica così come la cucina quest'ultima dotata anche di rivestimento murale in legno. L'altana ha pilastri in pietra faccia vista, solaio di copertura in legno e pavimentazione in cotto. Le tramezzature interne sono in forati intonacate a civile.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo dotati in parte di scuri in legno ed in parte di saracinesche. La porta di ingresso è in legno così come le porte interne.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico; presente una stufa a pellet ed un boiler per l'acqua calda sanitaria; da verificare il rispetto alle normative in materia impiantistica e di sicurezza.

Gli scarichi del fabbricato confluiscono nella fognatura comunale e per l'approvvigionamento idrico è servito da acquedotto comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da [REDACTED] madre degli esecutati la quale risulta risiedere presso l'unità immobiliare; non è stato reperito alcun contatto né di locazione né di comodato d'uso gratuito stipulato fra gli esecutati e [REDACTED].

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Attuale proprietario:

- [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2;
- [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/2;

A seguito di Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio De Stefano Francesco del 12/12/2003, rep.22530, raccolta 5989, registrato a Lucca il 22/12/2003 al n.5579, serie 1T, trascritto a Lucca il 23/12/2003, reg.gen.23259, reg.part.15254.

L'Esperto fa presente che l'atto sopra indicato copre la provenienza ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipo-trascrizionali effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca aggiornate al giorno 13/01/2025 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, ipoteca di rinnovazione ai rogiti del Notaio De Stefano Francesco rep.22531 del 12/12/2023, iscritta alla Conservatoria dei registri immobiliari di Lucca in data 15/11/2003 Reg.Gen 19395, Reg.Part.2312 favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 contro [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a firma del Tribunale di Lucca in data 06/12/2010, rep.1720, iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 09/05/2011, Reg.Gen.7288, Reg.Part.1152 a favore di [REDACTED] per la quote di 1/2 e contro [REDACTED] per la quota di 1/2.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, ai rogiti del Notaio De Stefano Francesco in data 12/12/2003 rep.22531/5990 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 23/12/2003, Reg.Gen.23260, Reg.Part.4945 a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 contro [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] # proprietaria per la quota di 1/2.

Trascrizioni

Atto Giudiziario del 21/08/2023 a firma del Uff.Giud.Unep presso il Tribunale di Lucca rep.3247 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 26/10/2023 Reg.Gen.18230, Reg.Part.13723 a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 e contro [REDACTED] per la quota di 1/2 e A [REDACTED] per la quota di 1/2.

Atto Giudiziario del 11/11/2011 a firma dell'Ufficiali Giudiziari Tribunale di Lucca rep.3394 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 24/11/2011, Reg.Gen.17847, Reg.Part.12002 a favore di [REDACTED] per la quota di 1/2 e contro [REDACTED] per la quota di 1/2.

Oneri di cancellazione

Non è possibile preventivare gli oneri di cancellazione e/o restrizione dei beni ipotecati in quanto gli importi e tasse dipendono dal prezzo di aggiudicazione del bene.

NORMATIVA URBANISTICA

In base al regolamento Urbanistico vigente adottato con deliberazione del Consiglio Comunale Atto n.28 del 03/12/2013 variante del precedente strumento urbanistico adottato con deliberazione del Consiglio Comunale Atto n.22 del 31/08/2007 e successiva variante adottata con deliberazione del Consiglio Comunale con Atto n. 20 del 15/07/2008, il fabbricato Comune Gallicano, Catasto Terreni foglio 105, mappale 736 ricade in:

- zona di Inseadimento di matrice storica regolata dall'Art.66 delle Norme di Attuazione - Variante -

Vincoli di natura urbanistica/edilizia e ambientale/paesaggistica

In base alla documentazione cartografica allegata al PIT della Regione Toscana approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015 e successiva deliberazione n.21 è stato possibile rilevare che il fabbricato, mappale 736 foglio 105, Comune di Gallicano, Catasto Terreni risulta compreso nel tipo di vincolo sotto riportato:

- aree tutelate per legge (D.Lgs 42/2004, art.142), lett.C, i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua.

Il bene non ricade nel Vincolo Idrogeologico.

In riferimento al Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) Adottato dal Comitato Istituzionale nella seduta del 8 marzo 2013 approvato con D.P.C.M. 26/7/2013 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 34 del 11/02/2014 e successiva deliberazione n.15 del 18/11/2019 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.297 del 19/12/2019, il fabbricato ricade in:

- Aree di fondovalle e/o pianeggianti (art. 13-14-15 delle Norme).

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alle ricerche effettuate dal sottoscritto Esperto presso gli Archivi del Comune di Gallicano è emerso che il fabbricato risulta essere stato edificato prima del 1 settembre 1967.

Conformità edilizia

Precisando che lo stesso Esperto non ha provveduto alla verifica plani-volumetrica dell'intero complesso edilizio e che pertanto non è da escludere che esistano difformità non elencate nel proseguito le quali comunque potranno essere evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, la stessa, non rilevando alcuna documentazione inerente la costruzione del fabbricato e successive pratiche edilizie, mette a confronto lo stato dei luoghi con la planimetria catastale, pratica 229658 del 22/07/1992 presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del territorio di Lucca.

Si rilevano le difformità di seguito riassunte a puro titolo indicativo e non esaustivo.

Piano Terra

- realizzazione di sguanci a vani porta e finestra;
- diverse altezze interne rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico;
- realizzazione di parete divisoria fra il ripostiglio ed il sottoscala;

Piano Primo

- realizzazione di sguanci a vani porta e finestra;
- lievi differenze nell'altezza interna rientrante nella tolleranza del +/-2% Testo Unico 380/2021;
- realizzazione di ripostiglio in luogo a wc;
- il soggiorno è stato adibito a camera ed un locale camera è utilizzato come soggiorno.

Piano secondo

- realizzazione di sguanci a vani porta e finestra;
- lievi differenze nell'altezza interna rientrante nella tolleranza del +/-2% Testo Unico 380/2001.

A giudizio della scrivente, fatta salva ogni e più altra interpretazione degli uffici competenti che pertanto dovrà essere ritenuta prevalente, le difformità rilevate potranno essere regolarizzate previa verifica della disciplina urbanistica edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle opere sia al momento della presentazione della domanda attraverso la presentazione di un Procedimento di Sanatoria Edilizia da depositare presso l'Amministrazione Comunale di Galliciano completo di tutta la documentazione necessaria in base alla normativa vigente in materia.

Costi di regolarizzazione urbanistica

I costi comprensivi di onorari tecnici per la richiesta di Procedimento di Sanatoria Edilizia, escluso verifiche strutturali, progetti di adeguamenti, spese di presentazione pratica, sanzioni amministrative e/o penali, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, oneri di demolizione, Iva e cassa nazionale geometri, ammontano ad **€ 3.500,00** (euro tremilacinquecento/00).

In relazione alla pratica presentata completa di tutti gli elaborati richiesti, gli enti competenti, definiranno adempimenti, oneri, sanzioni, pagamenti che il sottoscritto Esperto ad oggi non può pronosticare in maniera puntuale.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a proprie cura ed onere alla regolarizzazione del bene.

Di tutto quanto sopra relazionato è stato tenuto in considerazione in sede di formulazione del valore unitario di stima del bene oggetto di perizia.

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.

L'Esperto fa presente che gli accertamenti ed i rilievi eseguiti sono esclusivamente mirati a determinare la conformità dei luoghi e quanto licenziato preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Fa inoltre presente di non aver effettuato le seguenti verifiche:

- verifica plano-volumetrica dell'intero complesso edilizio;
- verifica del reale posizionamento del fabbricato;
- misurazione dell'effettiva superficie della resede e/o dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e

della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;

- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- 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.) dell'unità immobiliare delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato delle cui unità immobiliari si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'Esperto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1**

- **Fabbricato di civile abitazione** ubicato nel Comune di Galliciano, Via Roma n.54, di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2 e di [REDACTED] per la quota di 1/2.

La zona limitrofa è un'area mista residenziale-commerciale, i parcheggi sono inesistenti e sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato è elevato su tre piani fuori terra ed è posto in aderenza ad altre unità immobiliari con ingresso direttamente su Via Roma. E' suddiviso al piano terra da ingresso, cucina, ripostiglio, cantina, ripostiglio, bagno, disimpegno e vano scala che collega il piano al piano primo composto da n.2 camere, soggiorno, disimpegno e vano scala che collega il piano al piano secondo dove sono dislocati due locali ad uso camera, un disimpegno ed un'altana esterna all'abitazione.

Identificazione catastale:

- Comune Galliciano, Catasto Fabbricati, Sez.A, Fg. 5, mappale 736, Sub. 3, Categoria A4, cl.5, vani 8,5, Sup.Cat.186 mq, Rendita € 355,14.

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

Valore di stima del bene: € 95.166,00

Criteri di valutazione patrimoniale

Il bene oggetto di procedura è stato valutato con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile prezzo di mercato con il quale la proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della redazione della perizia di stima.

Per determinare il più probabile valore di mercato l'Esperto ha ritenuto opportuno utilizzare un procedimento di stima che si basa sul parametro di confronto dell'immobile da stimare con altri collocati nello stesso segmento di mercato.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato sono le seguenti:

- accertamento ed analisi dei beni oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare ed individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare il bene oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuati;
- rilevazione dei dati immobiliari (superficie catastale, superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo della superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali ottenuti con quelli rilevati da fonti fiduciarie, da operatori del mercato e da quelli prelevati da quotazioni e da valori riportati da pubblicazioni del settore immobiliari;
- determinazione del prezzo medio unitario;
- aggiustamenti del prezzo medio unitario per tenere conto della dissomiglianza residua del bene da stimare con altri beni "comparabili di confronto";
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale del bene da stimare e del prezzo medio unitario.

Intervengono sul calcolo del più probabile valore di mercato del bene da periziare elementi che, in quanto tali, vengono presi in considerazione; questi sono: ubicazione, caratteristiche costruttive, rifiniture di pregio e stato conservativo, destinazione urbanistica, possibilità di ristrutturazione, situazione di mercato (rapporto domanda/offerta).

Per la determinazione della consistenza commerciale del bene da stimare, attendendosi alle istruzioni per la definizione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare redatte dall'agenzia delle entrate, si considera:

- a) la somma delle superfici coperte principali calpestabili comprensive delle quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (100%)
- b) le quote percentuali delle superfici ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto, soffitte e simili, box etc.).

Sono stati assunti i seguenti indici mercantili (su base del Sistema Italiano di Misurazione S.I.M personalizzato):

- indice mercantile sup.principali 1,00
- indice mercantile sup.altana 0,35
- indice mercantile sup.cantina comunicante 0,50

La stima del bene viene effettuato attraverso il metodo "comparativo" basato cioè sul confronto con beni immobili ubicati nell'immediate vicinanze del bene da stimare ed aventi caratteristiche simili.

I valori di riferimento sono stati attinti dal mercato immobiliare attraverso atti di compravendita, tenendo comunque conto dei valori rilevati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca e presso la banca dati del Borsino Immobiliare.

Sono stati reperiti i seguenti COMPARABILI

-Atto di compravendita
data: 25/01/2024
Notaio: Ancillotti Costanza
Destinazione: Abitazione
Indirizzo: Via Roma n.7
Superficie catastale mq 147
Prezzo € 75.000 pari ad €/mq 510,20

-Atto di compravendita
data: 31/12/2022
Notaio: De Luca Vincenzo
Destinazione: Abitazione
Indirizzo: Via Cavour n.14
Superficie catastale mq 143
Prezzo € 90.000 pari ad €/mq 629,37

Atto di compravendita
data: 20/07/2020
Notaio: De Luca Vincenzo
Destinazione: Abitazione
Indirizzo: Via Eremo n.13
Superficie catastale mq 209
Prezzo € 42.000 pari ad €/mq 200,95

Determinazione del prezzo medio unitario

L'Esperto svolge le dovute valutazioni, eseguito raffronti ed i necessari aggiustamenti per tenere conto della dissomiglianza dell'immobile oggetto di stima con i "comparabili di confronto", tenuto conto del tipo di costruzione, della sua ubicazione, della destinazione dell'immobile, della qualità dei materiali impiegati, degli impianti di cui è dotato l'immobile, dello stato conservativo, tenuto conto inoltre della presenza dei gravami (pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche), delle difformità presenti in ambito urbanistico che catastale, ha ritenuto di adottare un valore di mercato pari ad € 450,00.

Considerando il bene da periziare con superficie commerciale di mq 211,48 si ottiene il seguente risultato:

mq 218,15 x € 450,00 = **€ 98.167, 50 (euro novantottomilacentosessantasette/50)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile - Gallicano (LU) - Via Roma n.54 - piano T-1-2	218,15 mq	450,00 €/mq	€ 98.305,50	100,00%	€ 98.302,50
				Valore di stima:	€ 98.302,50

Valore di stima € 98.167, 50 (euro novantottomilacentosessantasette/50)

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore (FIV)	20	%

Valore finale di stima € 78.534,00 (euro settantottocinquecentotrentaquattro/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.

Barga, li 15/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bulgarelli Tiziana

ELENCO ALLEGATI:

- Allegato A visure catastali
- Allegato B estratto di mappa
- Allegato C documentazione fotografica
- Allegato D planimetria catastale

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** Fabbricato civile abitazione ubicato a Gallicano (LU) - Via Roma n.54, piano T-1-2;

Proprietà:

1/2

[REDACTED]

1/2

[REDACTED];

E' posto in aderenza ad altre unità immobiliari, lato nord e sud; l'ingresso si affaccia direttamente su Via Roma, lato est, mentre il lato ovest confina con il terreno di altra proprietà.

La zona limitrofa all'immobile è un'area mista residenziale-commerciale, i parcheggi sono inesistenti; sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

E' elevato su tre piani fuori terra ed è suddiviso al piano terra da ingresso, cucina, ripostiglio, cantina, ripostiglio, bagno, disimpegno e vano scala che collega il piano al piano primo composto da soggiorno, due camere, disimpegno e vano scala che lo collega il piano al piano secondo dove vi sono n.2 locali ad uso camera ed un'altana esterna all'abitazione.

Identificato catastale:

Comune Gallicano, Catasto Fabbricati, Sez.A, foglio 5, mappale 736, Sub. 3, Categoria A4, classe 5, vani 8,5, rendita € 344,14.

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

Destinazione urbanistica:

In base al regolamento Urbanistico vigente adottato con deliberazione del Consiglio Comunale Atto n.28 del 03/12/2013 variante del precedente strumento urbanistico adottato deliberazione del Consiglio Comunale Atto n.22 del 31/08/2007 e successiva variante deliberazione del Consiglio Comunale con Atto n. 20 del 15/07/2008, il fabbricato Comune Gallicano, Catasto Terreni foglio 105, mappale 736 ricade in:

- zona di Inseadimento di matrice storica regolata dall'Art.66 delle Norme di Attuazione - Variante -

Vincoli di natura urbanistica/edilizia e ambientale/paesaggistica

In base alla documentazione cartografica allegata al PIT della Regione Toscana approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015 e successiva deliberazione n.21 è stato possibile rilevare che il fabbricato, mappale 736 foglio 5, sez. A Comune di Gallicano, Catasto Terreni risulta compreso nel tipo di vincolo sotto riportato:

- aree tutelate per legge (D.Lgs 42/2004, art.142), lett.C, i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua.

Il bene non ricade inoltre nel Vincolo Idrogeologico.

In riferimento al Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) Adottato dal Comitato Istituzionale nella seduta del 8 marzo 2013 approvato con D.P.C.M. 26/7/2013 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 34 del 11/02/2014 e successiva deliberazione n.15 del 18/11/2019 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.297 del 19/12/2019, il fabbricato ricade in:

- Aree di fondovalle e/o pianeggianti (art. 13-14-15 delle Norme).

Valore finale di stima **€ 78.534,00** (euro settantottocinquecentotrentaquattro/00)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 171/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Gallicano (LU) - Via Roma n.54, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato di civile abitazione Identificato al Catasto Fabbricati Comune Gallicano – Sez.A, Fg. 5, Mappale 736, Sub. 3, Categoria A4, cl.5, vani 8,5, sup.cat. 186 mq, rendita € 355,14.	Superficie	218,15 mq
Stato conservativo:	L'abitazione presenta alcuni locali con un normale stato di manutenzione mentre altri con scarso stato manutentivo. Presenti efflorescenze sulle pareti, distacchi di intonaco e macchie scure sul controsoffitto e sulla muratura portante al piano secondo dettate da infiltrazioni provenienti dal tetto e da un utilizzo improprio del bene. Gli infissi in legno con vetro singolo dotati in parte di scuri in legno ed in parte di saracinesche sono in pessimo stato conservativo dettato anche la vetustà del bene.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione sito in Gallicano, Via Roma n.54 di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2 e di [REDACTED] per la quota di 1/2. E' posto in aderenza ad altre unità immobiliari, lato nord e sud; l'ingresso si affaccia direttamente su Via Roma, lato est, mentre il lato ovest confina con il terreno di altra proprietà. La zona limitrofa all'immobile è un'area mista residenziale-commerciale, i parcheggi sono inesistenti; sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. E' elevato su tre piani fuori terra ed è suddiviso al piano terra da ingresso, cucina, ripostiglio, cantina, ripostiglio, bagno, disimpegno e vano scala che collega il piano al piano primo composto da soggiorno, due camere, disimpegno e vano scala che collega il piano al piano secondo dove sono dislocati due locali adibiti a camera ed un'altana esterna all'abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da [REDACTED], madre degli esecutati la quale risulta risiedere presso l'unità immobiliare; non è stato redatto nè contratto di locazione nè contratto di comodato d'uso gratuito tra gli esecutati e [REDACTED].		