

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Casanovi Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 117/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Stima / Formazione lotti.....	29
Lotto 1	29
[REDACTED]	30
Riserve e particolarità da segnalare	32
Riepilogo bando d'asta.....	35
Lotto 1	35
[REDACTED]	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 117/2024 del R.G.E.	36
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 4.800,00	36
[REDACTED]	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	37
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - via degli Orti 18, piano T	37
[REDACTED]	37



INCARICO

All'udienza del 10/11/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Casanovi Luigi, con studio in Via Francesco Azzi, 2 - 55032 - Castelnuovo di Garfagnana (LU), email l.casanovi@gmail.com, PEC l.casanovi@pec.epap.it, Tel. 3295429148, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - via degli Orti 18, piano T (Coord. Geografiche: 10,5438585 - 43,9783866)

- [REDACTED]



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - via degli Orti 18, piano T

DESCRIZIONE

Magazzino sito al piano terra di un edificio condominiale, con finiture al grezzo.

Il numero civico presente sulla sinistra del portone è il 18, mentre l'unità immobiliare è censita in catasto con il civico 20 che corrisponde al "voltone" di accesso alle scale condominiali.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Al momento della stipula dell'atto di acquisto dei beni pignorati per atto del Notaio De Luca Vincenzo in data 17.03.2003, rep. 19731 / racc. 3606, trascritto a Lucca il 25.03.2003, n. 3577 part. - 5358 gen., il signor [REDACTED] era celibe.

CONFINI



via degli Orti, ingresso comune, scale comuni, beni [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
magazzino - rimessa	29,90 mq	34,84 mq	1	34,84 mq	3,05 m	T
Totale superficie convenzionale:				34,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,84 mq		

Dalla pubblica via degli Orti, attraversata una piccola resede condominiale corrispondente alla proiezione a terra dei piani superiori del fabbricato (non riportata in mappa, né nella planimetria catastale e neppure nell'elaborato planimetrico), si trova la porta metallica non coibentata che consente di accedere al vano oggetto di stima.

Il bene comprende un solo locale a uso magazzino - rimessa con superficie utile di circa 29,90 metri quadrati e altezza di circa 3,05 metri quadrati, ha finiture al grezzo con murature perimetrali e soffitto privi di intonaco e pavimento in battuto di cemento.

Di fronte a chi entra, in una nicchia nella muratura corrispondente a una vecchia porta oggi tamponata, è stato messo in opera un lavabo.

L'impianto elettrico sembra essere stato realizzato solo in parte.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/2003 al 09/02/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 697, Sub. 15 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3 vani Rendita € 172,75 Piano T-3
Dal 09/02/2005 al 16/04/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 697, Sub. 18 Categoria C2 Cl.8, Cons. 30 metri quadrati Superficie catastale 37 mq Rendita € 46,48 Piano T



La data del 16.04.2025 è la data della visura catastale storica chiesta dallo scrivente CTU.

Al momento dell'acquisto da parte del signor ██████████ (per atto Notaio De Luca rep. 19731 del 17.03.2003) l'attuale unità immobiliare 697 sub. 18 era compresa nella maggior consistenza dell'unità immobiliare 697 sub. 15 (comprendente anche un appartamento al piano terzo), dalla quale fu separata per variazione del 09.02.2005 - pratica n. LU0021735 in atti dal 09.02.2005 - divisione e fusione (n. 2662.1/2005).

Sono presenti in atti le successive variazioni nel classamento del 09.02.2006 - pratica n. LU0020914 in atti dal 09.02.2006 - variazione di classamento (n. 1761.1/2006) e variazione in data 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

In precedenza, l'unità immobiliare 697 subalterno 15 era censita con il numero 697 sub. 10 nella categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 8, consistenza 40 metri quadrati, piani T-3 per costituzione del 10.10.2002 - pratica n. 205514 in atti dal 10.10.2002 - costituzione n. 2167.1/2002, per assumere l'identificativo mappale 697 subalterno 15 per variazione della destinazione in data 06.11.2002 - pratica n. 224978 in atti dal 06.11.2002 - variazione da locale di deposito ad abitazione n. 9931.1/2002.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	697	18		C2	8	30 metri quadrati	37 mq	46,48 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

I beni si presentano in mediocri condizioni. I lavori di ristrutturazione del magazzino non sono mai stati completati e il vano ha finiture "al grezzo".

PARTI COMUNI

All'elaborato planimetrico depositato nell'anno 2005 è allegato un elenco subalterni incompleto, che non comprende i riferimenti delle unità immobiliari cui spettano diritti sulle parti comuni della particella 697 in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima.

Nell'elaborato planimetrico non è riportata la piccola resede al piano terra (compresa nella proiezione in pianta



dei piani superiori) che fronteggia la facciata del fabbricato condominiale sul lato verso la pubblica via degli Orti. E' necessario attraversare la piccola resede in questione per accedere al bene oggetto di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima si trova al piano terra di un fabbricato condominiale con struttura in muratura ordinaria, in parte in pietrame (muratura lato ovest e in parte lato nord visibile all'interno del magazzino) e in parte in mattoni laterizi.

Il portone di ingresso si affaccia verso sud, ma la ridottissima larghezza della strada penalizza comunque l'insolazione e le possibilità di accesso con mezzi meccanici.

La superficie utile del locale è pari a circa 29,90 metri quadrati, con altezza utile interna di circa 3,05 metri. Il solaio di soffittatura è in latero cemento con travetti precompressi, a vista. Sia le pareti, sia il solaio non sono intonacati e il pavimento è in battuto di cemento.

Il portone di accesso è metallico, non coibentato, basculante, delle dimensioni di metri 2,50 circa (larghezza) x metri 2,47 circa (altezza).

L'impianto elettrico, sottotraccia, appare incompleto e nel locale è presente una sola lampadina con installazione precaria, penzolante dal soffitto. Non esiste impianto termico.

Anche se le dimensioni del locale e la larghezza del portone sarebbero compatibili con il passaggio e la sosta di un'autovettura, la limitata larghezza dell'antistante strada di accesso (inferiore a 2 metri) non consente l'ingresso al bene oggetto di stima con mezzi meccanici di normali dimensioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo, il bene era nella disponibilità dell'esecutato (residente altrove) e ospitava materiali vari apparentemente di sua proprietà.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/2003 al 29/11/2024	[REDACTED] proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Vincenzo De Luca##	17/03/2003	19731	3606
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Agenzia delle Entrate - Pubblicità Immobiliare di Lucca	25/03/2003	5358	3577
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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La data del 29.11.2024 è la data in cui lo scrivente CTU ha eseguito i controlli presso l'Agenzia delle Entrate - Pubblicità Immobiliare.

Al momento delle verifiche effettuate in data 29.11.2024, dopo il pignoramento immobiliare trascritto il 17.07.2024 non erano presenti altre trascrizioni relative all'unità immobiliare 697 sub. 18, foglio 20 del catasto fabbricati di Borgo a Mozzano.

Il bene oggetto di stima (all'epoca compreso nella maggior consistenza dell'unità immobiliare 697 subalterno 15, (in precedenza censita come mappale 697 subalterno 10, poi variato in subalterno 15 per variazione della destinazione d'uso e successivamente frazionato nei nuovi numeri 697 subalterno 18 e 697 subalterno 19) pervenne al signor ██████████ per compravendita per atto rogato dal Notaio Vincenzo De Luca in data 17.03.2003, rep. 19731 / 3606, trascritto a Lucca il 25.03.2003, n. 3577 part. - 5358 gen., essendo venditori i signori ██████████ e ██████████.

Nella sezione D della nota di trascrizione sono riportate le seguenti ulteriori informazioni: "La vendita viene fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili alienati trovansi attualmente, ben noto alla parte acquirente, come quest'ultima conferma e riconosce, unitamente agli accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive in atto legalmente esistenti, con i proporzionali diritti di comproprietà sui passaggi e vani scala comuni (meglio identificati catastalmente al foglio 20, numero 697 subalterno 8, ubicazione via degli Orti civico 20, piano T-1-2-3, bene non censibile a comune fra il mappale 697, subalterno 9, 15 (ex subalterno 10), 11, 12, 13 e 14; il mappale 702, subalterni 4, 5 e 6 ed il mappale 703, subalterni 6, 7 ed 8) con accesso sia da via Umberto sia da via degli Orti; sul passaggio comune (meglio identificato catastalmente con il numero 702, subalterno 2, ubicazione via degli Orti civico 20, piano terra, bene non censibile a comune tra il mappale 697, subalterni 9, 15 (ex subalterno 10), 11, 12, 13 e 14; il mappale 702, subalterni 4, 5 e 6 ed il mappale 703, subalterni 4, 5, 6, 7 e 8 ed il mappale 699, subalterni 1, 3, 4 e 5); sia sulla corte comune (meglio identificata catastalmente al foglio 20, numero 700, centiare 12, corte comune senza reddito), nonché su tutte le altre parti comuni, opere ed impianti del fabbricato di cui detti immobili fanno parte, tali per legge (articolo 1117 del codice civile) ed in base ai menzionati titoli di provenienza."

L'annotazione "con accesso anche da via Umberto I n. 31 riportata per le scale comuni mappale 697 subalterno 8 non trova riscontro nell'elaborato planimetrico nel quale la porzione di corridoio fra le scale 697 subalterno 8



e il portone su via Umberto I è indicato come compreso nell'unità immobiliare 697 subalterno 2, come confermato dalla planimetria della stessa unità immobiliare 697 subalterno 2, depositata in data 31.03.1940, nella quale al piano terra è raffigurato il corridoio di accesso alle scale che conducono all'unità immobiliare senza alcuna indicazione che si tratti di una "parte comune".

A parte l'accesso da via Umberto I, la descrizione delle parti comuni è conforme a quanto riportato nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni in atti dal 09.10.2002, protocollo n. 00204761, a eccezione del mappale 700, foglio 20, non inserito nell'elaborato planimetrico e censito al catasto terreni con la qualità di "corte" e con l'annotazione "comune ai num 702 sub 1, sub 3 del foglio 20".

Allo stato attuale, il bene oggetto di stima (derivato dal frazionamento della originaria unità immobiliare 697 subalterno 10 - poi 697 subalterno 15 per variazione della destinazione d'uso e infine 697 subalterni 18 e 19) ha accesso diretto dalla pubblica via tramite la piccola resede non raffigurata né in mappa, né nella planimetria e la porta di comunicazione con le scale comuni mappale 697 subalterno 8 è stata murata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 29/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da atto giudiziario del Tribunale di Urbino
Iscritto a Lucca il 14/12/2015
Reg. gen. 16334 - Reg. part. 2340
Quota: 1/1
Importo: € 188.007,02
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 188.007,02
Rogante: Tribunale di Urbino
Data: 26/10/2015
N° repertorio: 366
Note: I beni ipotecati per i diritti di proprietà per 1/1 sono rappresentati dall'unità immobiliare 697 subalterno 18, foglio 20 del catasto fabbricati di Borgo a Mozzano. L'ipoteca colpisce anche gli altri beni oggetto della presente procedura.

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare per atto giudiziario del Tribunale di Lucca**
Trascritto a Lucca il 17/07/2024
Reg. gen. 12376 - Reg. part. 9394
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento per atto giudiziario - Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca rep. 2679 del 11.06.2024. I beni pignorati per i diritti di proprietà per 1/1 sono rappresentati dall'unità immobiliare 697 subalterno 18, foglio 20 del catasto fabbricati di Borgo a Mozzano. Il pignoramento colpisce anche gli altri beni oggetto della presente procedura. la sezione D della nota di trascrizione contiene le seguenti ulteriori informazioni: "L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 191.049,27 oltre ad interessi e spese."

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione non possono essere definiti con esattezza al momento attuale essendo collegati, almeno in parte, al prezzo di aggiudicazione del bene.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico di Borgo a Mozzano il bene oggetto di stima, localizzato nell'UTOE n. 12 di Borgo a Mozzano, si trova in zona urbanistica "centri di matrice antica" regolata dagli articoli 12, 13 e 14 delle NTA.

Si allega relativa cartografia con estratto delle norme.

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 vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Sono state reperite e consultate presso gli archivi del comune di Borgo a Mozzano due pratiche edilizie relative ai beni oggetto di stima.

La prima pratica porta il numero 130 / 01 - concessione edilizia n. 37 / 2001 del 31.05.2001 a nome dei signori [REDACTED] e [REDACTED]. Nella concessione si precisa che si tratta di "completamento lavori delle licenze edilizie n. 227 / 66 e 332 / 67 relativi a fabbricato residenziale", tuttavia le opere oggetto della licenza edilizia n. 227 / 66 interessano altre parti dello stesso fabbricato e non è stato possibile reperire presso gli archivi comunali copia della pratica relativa alla licenza edilizia n. 332 / 67. Il fabbricato oggetto di intervento era una vecchia costruzione che è stata completamente ristrutturata e in parte anche demolita e ricostruita.

Le opere autorizzate con licenza edilizia n. 37 / 2001 comprendevano al piano terra – lato via degli Orti la realizzazione di opere di manutenzione nel vano a uso "cantina" oggetto di stima comprendenti la realizzazione di intonaci, impianto elettrico e la messa in opera di nuovi pavimenti.

Le opere non sono state mai completate e sono state oggetto di variante con la seconda pratica edilizia reperita, che porta il numero 46 / 2003 e alla quale non ha fatto seguito il rilascio di alcuna concessione edilizia. L'elaborato grafico in atti prevedeva al piano terra – lato via degli Orti la realizzazione di opere nella "cantina"



oggetto di stima con chiusura della porta di accesso alle scale comuni e chiusura della finestra con affaccio sul passaggio comune di accesso da via degli Orti, opere realmente realizzate.

E' stata reperita nella pratica la lettera di trasmissione da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Lucca, che porta il protocollo 16618 / 14683 del 26.11.2003, del progetto con calcoli statici depositato per la realizzazione delle opere previste.

Non è stato possibile consultare una ulteriore pratica edilizia presente nei registri del comune di Borgo a Mozzano a nome del signor [REDACTED] (dante causa degli attuali proprietari), identificata come pratica n. 3344 / 1983, non reperita negli archivi.

In pratica, l'unico titolo edilizio rilasciato che è stato possibile reperire e consultare è rappresentato dalla licenza edilizia n. 37 / 2001 del 31.05.2001 - pratica n. 130 / 2001, per la quale non è presente in atti alcuna dichiarazione di chiusura dei lavori.

Lo stato attuale del bene oggetto di stima è comparabile con quanto riportato nella pratica edilizia 46/2003 (variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 37/2001), per la quale non è tuttavia mai stato rilasciato alcun titolo abilitativo.

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.

Le difformità rispetto a quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi sono rappresentate dalla chiusura della porta di comunicazione con la scala comune e dalla chiusura della finestra con affaccio sul passaggio comune riportate nell'elaborato grafico della licenza edilizia n. 37 / 2001, nonché dalla maggiore altezza utile reale, pari a circa 3,05 metri a fronte dei 2,70 metri indicati nell'elaborato di progetto - sezione A-B.

Tali difformità potranno essere sanate con presentazione di una SCIA a opere ultimate, previa corresponsione dell'oblazione minima di € 1.000,00 come previsto dalla L.R. 65/2014, art. 209, comma 5.

Trattandosi di unità immobiliare che si trova in zona sismica, dovrà essere attestato da un tecnico abilitato "che gli interventi (..) rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del Capo IV della Parte II del DPR n. 380/2001 "norme per le costruzioni in zone sismiche".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Secondo le informazioni reperite nel corso dei sopralluoghi, non esiste condominio formalmente costituito.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il criterio di formazione dei lotti ha tenuto conto della diversa proprietà dei beni pignorati, che possono essere commercializzati separatamente per facilitarne la vendita.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - via degli Orti 18, piano T
Magazzino sito al piano terra di un edificio condominiale, con finiture al grezzo. Il numero civico presente sulla sinistra del portone è il 18, mentre l'unità immobiliare è censita in catasto con il civico 20 che corrisponde al "voltone" di accesso alle scale condominiali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 697, Sub. 18, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.452,00
Il criterio di stima adottato nel caso concreto è rappresentato dall'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni di cui trattasi.

Lo scrivente CTU ha eseguito una ricerca sulle banche dati "Geopoi" dell'Agenzia delle Entrate e "Borsino Immobiliare", consultando anche il servizio del portale "Entratel" che consente di individuare i valori dichiarati negli atti pubblici riferiti alla compravendita di beni immobili situati nella zona in cui si trovano i beni oggetto di stima.

Secondo la banca dati "Geopoi", i dati riferiti al secondo semestre 2024 evidenziano valori medi indicativi delle "abitazioni di tipo economico" compresi fra un minimo di circa 650,00 e un massimo di circa 900,00 € a metro quadrato di superficie lorda "commerciale" (media = circa 775,00 € a metro quadrato di superficie lorda).

Secondo la banca dati "Borsino Immobiliare", i valori medi indicativi delle "abitazioni in seconda fascia" sono compresi fra un minimo di circa 680,00 e un massimo di circa 785,00 € a metro quadrato (media = circa 732,50 € a metro quadrato di superficie lorda).

Più articolata è la situazione rilevata dalla consultazione dei "valori dichiarati" rapportati alla superficie delle unità immobiliari oggetto di compravendita. Nel periodo aprile 2021 - novembre 2024 sono stati individuati 22 atti pubblici di compravendita nell'abitato di Borgo a Mozzano, con valori unitari compresi fra un minimo di circa 90,91 € a metro quadrato di superficie lorda (evidentemente, si trattava di un rudere) e un massimo di circa 1.048,39 € a metro quadrato di superficie lorda.

I valori dichiarati riferiti ai singoli anni evidenziano una progressiva riduzione dei valori medi, che passano da una media ponderata di circa 775,71 € a metro quadrato nell'anno 2021 a una media ponderata di circa 409,92 € a metro quadrato nell'anno 2024, con una media ponderata riferita all'intero periodo pari a circa 597,78 € a metro quadrato.

Il bene oggetto di stima si colloca in una fascia di mercato molto bassa, privo di finiture, di accesso poco agevole e con difformità edilizie da sanare, ma potrebbe essere appetibile come locale accessorio per le unità immobiliari site nello stesso fabbricato e prive di cantina o locali di sgombero.



Considerando per i "magazzini" valori unitari pari a circa il 50 % di quelli riferiti alle abitazioni, a parere dello scrivente può essere applicato al caso concreto un valore unitario di base leggermente inferiore in quanto il locale ha finiture "al grezzo" pari a circa 300,00 € a metro quadrato di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Borgo a Mozzano (LU) - via degli Orti 18, piano T	34,84 mq	300,00 €/mq	€ 10.452,00	100,00%	€ 10.452,00
				Valore di stima:	€ 10.452,00

Valore di stima: € 10.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - SCIA a opere realizzate	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - sanzione amministrativa minima (LR 65/2014, art. 209, comma 5)	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - diritti di segreteria per deposito SCIA in sanatoria	200,00	€
Altro - dichiarazione di conformità impianto elettrico (al netto di eventuali adeguamenti)	300,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - predisposizione e deposito attestazione di abitabilità / agibilità	300,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia e vizi occulti e per facilitare la vendita in tempi brevi	20,00	%
Altro - certificazione statica	500,00	€
Altro - predisposizione e deposito elaborato planimetrico aggiornato per rappresentazione piccola resede comune al piano terra - lato via degli Orti	300,00	€

Valore finale di stima: € 4.800,00

Gli importi delle tipologie di deprezzamento sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri e suscettibili di eventuali variazioni in aumento.

• _____



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto mappa catastale wegis, foglio 20 del comune di Borgo a Mozzano
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - elaborato planimetrico anno 2002
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - elenco subalterni anno 2002
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - elaborato planimetrico anno 2005
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - elenco subalterni anno 2005
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - visura storica unità immobiliare 697 sub. 10, foglio 20 (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - visura storica unità immobiliare 697 sub. 15, foglio 20 (Aggiornamento al 29/11/2024)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - visura storica unità immobiliare 697 sub. 17, foglio 20 (Aggiornamento al 29/04/2025)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - visura storica unità immobiliare 697 sub. 18, foglio 20 (Aggiornamento al 29/11/2024)
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - planimetria attuale in atti unità immobiliare 697 sub. 17, foglio 20
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - planimetria attuale in atti unità immobiliare 697 sub. 18, foglio 20
- ✓ N° 12 Altri allegati - rilievo stato attuale unità immobiliare 697 sub. 17, foglio 20 (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - rilievo stato attuale unità immobiliare 697 sub. 18, foglio 20 (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - difformità edilizie unità immobiliare 697 sub. 17, foglio 20 - pianta (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - difformità edilizie unità immobiliare 697 sub. 17, foglio 20 - sezione (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 16 Altri allegati - difformità edilizie unità immobiliare 697 sub. 18, foglio 20 (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 17 Altri allegati - pubblicità immobiliare - elenco note a nome [REDACTED] (Aggiornamento al 29/11/2024)
- ✓ N° 18 Altri allegati - pubblicità immobiliare - elenco note a nome [REDACTED] (Aggiornamento al 29/11/2024)
- ✓ N° 19 Altri allegati - pubblicità immobiliare - iscrizione n. 2340 part. / 2015
- ✓ N° 20 Altri allegati - pubblicità immobiliare - trascrizione n. 6198 part. / 1985



- ✓ N° 21 Altri allegati - pubblicità immobiliare - trascrizione n. 3577 part. / 2003
- ✓ N° 22 Altri allegati - pubblicità immobiliare - trascrizione n. 12672 part. / 2007
- ✓ N° 23 Altri allegati - pubblicità immobiliare - trascrizione n. 9394 part. / 2024
- ✓ N° 24 Altri allegati - pubblicità immobiliare - trascrizione n. 12468 / 2024
- ✓ N° 25 Concessione edilizia - pratica edilizia n. 130 / 2001 - concessione edilizia
- ✓ N° 26 Concessione edilizia - pratica edilizia n. 130 / 2001 - relazione tecnica
- ✓ N° 27 Concessione edilizia - pratica edilizia n. 130 / 2001 - elaborato grafico 1
- ✓ N° 28 Concessione edilizia - pratica edilizia n. 130 / 2001 - elaborato grafico 2
- ✓ N° 29 Concessione edilizia - pratica edilizia n. 130 / 2001 - documentazione fotografica
- ✓ N° 30 Concessione edilizia - pratica edilizia n. 46 / 2003 - relazione tecnica
- ✓ N° 31 Concessione edilizia - pratica edilizia n. 46 / 2003 - schema interventi - stato attuale
- ✓ N° 32 Concessione edilizia - pratica edilizia n. 46 / 2003 - schema interventi - stato di progetto
- ✓ N° 33 Concessione edilizia - pratica edilizia n. 46 / 2003 - elaborato grafico
- ✓ N° 34 Concessione edilizia - pratica edilizia n. 46 / 2003 - scheda indagine edifici L.R. 59/80
- ✓ N° 35 Concessione edilizia - pratica edilizia n. 46 / 2003 - documentazione fotografica
- ✓ N° 36 Concessione edilizia - pratica edilizia n. 46 / 2003 - deposito progetto all'Ufficio del Genio Civile di Lucca
- ✓ N° 37 Concessione edilizia - pratica edilizia n. 46 / 2003 - richiesta integrazione
- ✓ N° 38 Ortofoto - ripresa aerea anno 2023
- ✓ N° 39 Certificato destinazione urbanistica - estratto regolamento urbanistico Borgo a Mozzano
- ✓ N° 40 Altri allegati - estratto atto di nascita signora [REDACTED], con annotazioni
- ✓ N° 41 Altri allegati - estratto atto di nascita signor [REDACTED], con annotazioni



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 117/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.800,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Borgo a Mozzano (LU) - via degli Orti 18, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 697, Sub. 18, Categoria C2	Superficie	34,84 mq
Stato conservativo:	I beni si presentano in mediocri condizioni. I lavori di ristrutturazione del magazzino non sono mai stati completati e il vano ha finiture "al grezzo".		
Descrizione:	Magazzino sito al piano terra di un edificio condominiale, con finiture al grezzo. Il numero civico presente sulla sinistra del portone è il 18, mentre l'unità immobiliare è censita in catasto con il civico 20 che corrisponde al "voltone" di accesso alle scale condominiali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

[REDACTED]

Ubicazione:	[REDACTED]		
Diritto reale:	[REDACTED]	Quota	[REDACTED]
Tipologia immobile:	[REDACTED]	Superficie	[REDACTED]
Stato conservativo:	[REDACTED]		
Descrizione:	[REDACTED]		
Vendita soggetta a IVA:	[REDACTED]		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	[REDACTED]		
Stato di occupazione:	[REDACTED]		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - VIA DEGLI ORTI 18, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da atto giudiziario del Tribunale di Urbino
Iscritto a Lucca il 14/12/2015
Reg. gen. 16334 - Reg. part. 2340
Quota: 1/1
Importo: € 188.007,02
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 188.007,02
Rogante: Tribunale di Urbino
Data: 26/10/2015
N° repertorio: 366
Note: I beni ipotecati per i diritti di proprietà per 1/1 sono rappresentati dall'unità immobiliare 697 subalterno 18, foglio 20 del catasto fabbricati di Borgo a Mozzano. L'ipoteca colpisce anche gli altri beni oggetto della presente procedura.

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare per atto giudiziario del Tribunale di Lucca**
Trascritto a Lucca il 17/07/2024
Reg. gen. 12376 - Reg. part. 9394
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento per atto giudiziario - Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca rep. 2679 del 11.06.2024. I beni pignorati per i diritti di proprietà per 1/1 sono rappresentati dall'unità immobiliare 697 subalterno 18, foglio 20 del catasto fabbricati di Borgo a Mozzano. Il pignoramento colpisce anche gli altri beni oggetto della presente procedura. la sezione D della nota di trascrizione contiene le seguenti ulteriori informazioni: "L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 191.049,27 oltre ad interessi e spese."

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

