
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dini Dino, nell'Esecuzione Immobiliare 217/2023 del R.G.E.

promotore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso, piano S1-T-1	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	8
Lotto Unico	8
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso, piano S1-T-1.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso, piano S1-T-1.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	11
Confini.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso, piano S1-T-1.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	12
Consistenza.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso, piano S1-T-1.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	13

Cronistoria Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso, piano S1-T-1.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	15
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso, piano S1-T-1.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	16
Precisazioni	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso, piano S1-T-1.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	22
Patti.....	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso, piano S1-T-1.....	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	26
Stato conservativo	27
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso, piano S1-T-1.....	27
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	28
Parti Comuni	28
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso, piano S1-T-1.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso, piano S1-T-1.....	29
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso, piano S1-T-1.....	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	31
Stato di occupazione.....	31
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso, piano S1-T-1.....	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	33
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	34
Provenienze Ventennali.....	34
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso, piano S1-T-1.....	34
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	35
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	38
Formalità pregiudizievoli.....	40
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso, piano S1-T-1.....	40
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	40
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	41
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	41
Normativa urbanistica.....	41
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso, piano S1-T-1.....	41
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	42

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	42
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	42
Regolarità edilizia	43
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso, piano S1-T-1.....	43
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	44
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	45
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	45
Vincoli od oneri condominiali	45
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso, piano S1-T-1.....	45
Stima / Formazione lotti.....	45
Riepilogo bando d'asta	53
Lotto Unico	53
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 217/2023 del R.G.E.....	55
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 29.400,00	55

INCARICO

All'udienza del 21/07/2025, il sottoscritto Geom. Dini Dino, con studio in Via Nilde Lotti, 11 - 55036 - Pieve Fosciana (LU), email geometradinodini@gmail.com, PEC dino.dini@geopec.it, Tel. 0583414992, Fax 0583414992, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 44,17246° N - 10,40069° E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso (Coord. Geografiche: 44,17152° N - 10,40031° E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso (Coord. Geografiche: 44,17152° N - 10,40031° E)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso (Coord. Geografiche: 44,17152° N - 10,40031° E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO, PIANO S1-T-1

Unità immobiliare a destinazione abitativa, sviluppata da terra a tetto, corredata da locali accessori ad uso cantina e da terreno di pertinenza ubicato nelle immediate vicinanze del fabbricato, sita nel centro storico della Frazione Massa Sassorosso del Comune di Villa Collemandina.

L'assetto distributivo interno, rilevato in sede di sopralluogo, risulta difforme rispetto alla planimetria catastale depositata agli atti e si articola come segue:

Piano terra

vano ad uso ingresso, in comune con l'unità immobiliare adiacente identificata ai mappali 5646-5647;

due servizi igienici, di cui uno abitualmente utilizzato dal proprietario dell'unità immobiliare confinante sopra richiamata;

vano attualmente attrezzato a camera da letto (indicato come cucina nella planimetria catastale);

vano utilizzato quale locale di sgombero ma, per caratteristiche dimensionali, potenzialmente riconducibile a vano abitabile.

Piano primo (sottotetto)

unico vano allo stato grezzo, con altezza media interna non conforme ai requisiti per l'uso abitativo secondo la normativa vigente. Un eventuale riconoscimento della destinazione abitativa potrebbe ipotizzarsi solo previa dimostrazione di un'originaria funzione residenziale e mediante eventuale richiesta di deroga ai sensi del Decreto Ministeriale 5 luglio 1975, ove giuridicamente ammissibile.

Piano seminterrato

vani ad uso cantina, in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

L'accesso ai predetti locali avviene esercitando il passaggio dal mappale 5646 (non oggetto di pignoramento) oltre che dal mappale 4328, anch'esso non compreso nella procedura esecutiva.

Annotazione rilevante ai fini estimativi e giuridici

Si evidenzia che l'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta in interazione funzionale con altra unità abitativa adiacente, non ricompresa nella vendita giudiziale.

Tale circostanza incide sotto il profilo:

dell'autonomia funzionale e reddituale del bene;

della regolarità edilizia e catastale;

della concreta commerciabilità del compendio;

della necessità di verifica circa eventuali servitù di fatto o situazioni di comproprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si precisa che l'accesso all'immobile oggetto del presente pignoramento è avvenuto, oltre che con l'ausilio del Custode Giudiziario nominato, anche grazie alla disponibilità del proprietario dell'immobile adiacente (mappali 5646-5647), il quale accede abitualmente alla propria proprietà attraverso il bene pignorato e ne detiene la chiave.

Si evidenzia che la possibilità di accesso è stata pertanto condizionata alla collaborazione di terzi, essendo il soggetto esecutato rimasto silente; in assenza di tale collaborazione, l'accesso sarebbe stato effettuabile solo mediante procedure straordinarie o forzose.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Trattasi di terreno non edificabile posto nelle immediate vicinanze del bene n.ro 01

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Trattasi di terreno non edificabile posto nelle immediate vicinanze del bene n.ro 01

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Trattasi di terreno non edificabile posto nelle immediate vicinanze del bene n.ro 01

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 civile ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO, PIANO S1-T-1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione ipocatastale prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta completa e idonea ai fini dell'espletamento dell'incarico peritale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione ipocatastale prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta completa e idonea ai fini dell'espletamento dell'incarico peritale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione ipocatastale prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta completa e idonea ai fini dell'espletamento dell'incarico peritale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione ipocatastale prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta completa e idonea ai fini dell'espletamento dell'incarico peritale.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO, PIANO S1-T-1

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
Via XXXXXXXXXXXXXXXX n.c. XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXX (XX)
Nato a XXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio allegato, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Milano, 24/01/1991 Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Milano in data 14/05/2024, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto Ufficio di Stato Civile al n. 280 P.II S.C1 R. 6 anno 2024 e confermato con dichiarazione di cui all'atto iscritto nei predetti registri al n. 347 P.II S.C1 R. 6 anno 2024, i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto si sono separati. Milano, 17/06/2024 Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Milano in data 15/04/2025 di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto Ufficio dello Stato Civile al n. 214 P.2, S.C/1 R. 6 anno 2025 e confermato con dichiarazione di cui all'atto iscritto nei predetti registri al n. 269 P.2, S.C/1 R. 6 anno 2025, sono cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
Via XXXXXXXXXXXXXXXX n.c. XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXX (XX)
Nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio allegato, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Milano, 24/01/1991 Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Milano in data 14/05/2024, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto Ufficio di Stato Civile al n. 280 P.II S.C1 R. 6 anno 2024 e confermato con dichiarazione di cui all'atto iscritto nei predetti registri al n. 347 P.II S.C1 R. 6 anno 2024, i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto si sono separati. Milano, 17/06/2024 Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Milano in data 15/04/2025 di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto Ufficio dello Stato Civile al n. 214 P.2, S.C/1 R. 6 anno 2025 e confermato con dichiarazione di cui all'atto iscritto nei predetti registri al n. 269 P.2, S.C/1 R. 6 anno 2025, sono cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.c. XX
XXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXX (XX)
Nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio allegato, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Milano, 24/01/1991 Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Milano in data 14/05/2024, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto Ufficio di Stato Civile al n. 280 P.II S.C1 R. 6 anno 2024 e confermato con dichiarazione di cui all'atto iscritto nei predetti registri al n. 347 P.II S.C1 R. 6 anno 2024, i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto si sono separati. Milano, 17/06/2024 Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Milano in data 15/04/2025 di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto Ufficio dello Stato Civile al n. 214 P.2, S.C/1 R. 6 anno 2025 e confermato con dichiarazione di cui all'atto iscritto nei predetti registri al n. 269 P.2, S.C/1 R. 6 anno 2025, sono cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.c. XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXX (XX)
Nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio allegato, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Milano, 24/01/1991 Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Milano in data 14/05/2024, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto Ufficio di Stato Civile al n. 280 P.II S.C1 R. 6 anno 2024 e confermato con dichiarazione di cui all'atto iscritto nei predetti registri al n. 347 P.II S.C1 R. 6 anno 2024, i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto si sono separati. Milano, 17/06/2024 Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Milano in data 15/04/2025 di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto Ufficio dello Stato Civile al n. 214 P.2, S.C/1 R. 6 anno 2025 e confermato con dichiarazione di cui all'atto iscritto nei predetti registri al n. 269 P.2, S.C/1 R. 6 anno 2025, sono cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO, PIANO S1-T-1

Mappale 4328, mappale 5646, mappale 4331, mappale 4330, salvo se altri e/o diversi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

mappale 5899, mappale 4328, mappale 5904, mappale 5908, mappale 5905, salvo se altri e/o diversi.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

mappale 5903, mappale 4328, mappale 5906, salvo se altri e/o diversi.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

mappale 5902, mappale 5903, mappale 5907, mappale 5474, mappale 5906, mappale 6181, mappale 4347, salvo se altri e/o diversi.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantine	38,00 mq	43,00 mq	0,20	8,60 mq	2,20 m	S1
Ingresso/Disimpegno	9,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	3,00 m	T
Vano abitabile	10,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	3,00 m	T
Camera	14,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	3,00 m	T
WC (1)	4,00 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	3,00 m	T
WC (2)	3,00 mq	3,50 mq	1	3,50 mq	3,00 m	T
Soffitta	49,00 mq	56,00 mq	0,20	11,20 mq	2,25 m	1°
Resede	1,00 mq	1,00 mq	0,18	18,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				84,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente ritiene che l'unità immobiliare in oggetto non sia comodamente divisibile, né sotto il profilo tecnico-funzionale né sotto quello economico-estimativo, e che la sua alienazione debba avvenire in unico lotto, in quanto tale modalità garantisce la migliore conservazione del valore e il maggior soddisfacimento della massa creditoria.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	106,00 mq	106,00 mq	0,18	19,08 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				19,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La configurazione planimetrica e la morfologia del lotto non consentono una frazionabilità pratica del terreno senza interventi significativi che ne modificherebbero l'attuale conformazione e l'accessibilità.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1,00 mq	1,00 mq	0,18	0,18 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				0,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La configurazione planimetrica e la morfologia del lotto non consentono una frazionabilità pratica del terreno senza interventi significativi che ne modificherebbero l'attuale conformazione e l'accessibilità.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	87,00 mq	87,00 mq	0,18	15,66 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale:	15,66 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	15,66 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La configurazione planimetrica e la morfologia del lotto non consentono una frazionabilità pratica del terreno senza interventi significativi che ne modificherebbero l'attuale conformazione e l'accessibilità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO, PIANO S1-T-1

Ai fini della cronistoria catastale, il sottoscritto EdG precisa quanto segue:

(Mappale 4329 sub. 4 della Sez. B Foglio 20) – Abitazione

Deriva dal mappale 4329 subalterno 4 della Sezione B Foglio Allegato B, come da scheda di variazione per bonifica identificativo del 29.08.2018 n.ro 16826.1/2018; il mappale 4329 subalterno 4 della Sezione B Foglio Allegato B, deriva dal mappale 4329 subalterno 4 della Sezione B Foglio 9999, come da scheda di variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, del 17 marzo 1999 n.ro A00656.1/1999; il mappale 4329 subalterno 4 della Sezione B Foglio 9999, deriva dal mappale 4329 subalterno 1, 2, 3 della Sezione B Foglio 9999, come da scheda di Variazione per fusione del 21 marzo 1997 n.ro A00498.1/1997; il mappale 4329 subalterno 1 della Sezione B Foglio 9999, deriva dal mappale 4329 come da scheda di Variazione per individuazione planimetrica dell'11 settembre 1991 n.ro 3636.1/1991; a sua volta derivato dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987; il mappale 4329 subalterno 2, 3 della Sezione B Foglio 9999, deriva da scheda di costituzione dell'11 settembre 1991 n.ro 3637.1/1991, al Catasto Terreni il mappale 4329 del foglio 2 risulta Ente Urbano di mq. 56,00 e deriva dall'impianto meccanografico del 17 maggio 1976.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

(Mappali 5903 – 5904 – 5905)

Derivano dal mappale 5476 come da Tipo di Frazionamento del 19 novembre 1998 n.ro 4774.2/1998, il mappale 5473 deriva dall'impianto meccanografico del 17 maggio 1976.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

(Mappali 5903 – 5904 – 5905)

Derivano dal mappale 5476 come da Tipo di Frazionamento del 19 novembre 1998 n.ro 4774.2/1998, il mappale 5473 deriva dall'impianto meccanografico del 17 maggio 1976.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

(Mappali 5903 – 5904 – 5905)

Derivano dal mappale 5476 come da Tipo di Frazionamento del 19 novembre 1998 n.ro 4774.2/1998, il mappale 5473 deriva dall'impianto meccanografico del 17 maggio 1976.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO, PIANO S1-T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	20	4329	4		A4	3	8,5 vani		221,69 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si segnala che, a seguito della rilevazione diretta, l'unità immobiliare presenta una distribuzione interna dei locali non corrispondente a quanto risulta catastalmente registrato.

Inoltre, risulta una discrepanza nell'intestazione catastale, rispetto ai dati ufficialmente presenti in catasto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	5903				Seminativo	2	000106	0,16 €	0,25 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Risultano discrepanze nell'intestazione catastale, rispetto ai dati ufficialmente presenti in catasto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	5904				Seminativo	2	000001	0,01 €	0,01 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Risultano discrepanze nell'intestazione catastale, rispetto ai dati ufficialmente presenti in catasto.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	5905				Seminativo	2	000087	0,13 €	0,2 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Risultano discrepanze nell'intestazione catastale, rispetto ai dati ufficialmente presenti in catasto.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO, PIANO S1-T-1

Per opportuna conoscenza dell'acquirente, si richiamano tutte le problematiche connesse all'interazione tra l'unità abitativa oggetto di vendita e quella adiacente, con i conseguenti rischi e criticità che potranno emergere

sia in relazione alla eventuale necessità di realizzare opere finalizzate a rendere l'unità pienamente autonoma sotto il profilo funzionale, sia in ordine ai rapporti con i terzi proprietari dell'unità confinante, anche alla luce dei gravami sopra descritti.

Si precisa, inoltre, che non è stato possibile effettuare verifiche sul sistema di smaltimento dei reflui; pertanto, non può escludersi l'insorgenza di problematiche connesse allo scarico dei liquami provenienti dall'unità pignorata. Tale circostanza assume particolare rilievo considerato che il terreno posto a valle dell'edificio non risulta compreso nel lotto oggetto di vendita.

Limitazioni delle indagini e riserve del consulente

In relazione al mandato conferito ed ai quesiti assegnati, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio precisa che le operazioni peritali sono state svolte secondo criteri di ordinaria diligenza professionale, nei limiti delle finalità estimative dell'incarico e della documentazione resa disponibile, senza esecuzione di accertamenti specialistici, invasivi o distruttivi.

Le indagini eseguite hanno avuto carattere esclusivamente visivo, ricognitivo e documentale.

In particolare, non sono state effettuate e non rientrano nell'oggetto dell'incarico le seguenti verifiche:

indagini di tipo demolitivo o distruttivo su strutture, finiture o impianti;

verifiche analitiche delle superfici, dei confini catastali e reali, delle distanze legali dai confini o da altri fabbricati, né rilievi topografici di precisione;

indagini geologiche, geotecniche, idrogeologiche o sismiche, saggi nel sottosuolo o verifiche sulla portanza dei terreni;

accertamenti circa la presenza di materiali contenenti amianto o altre sostanze nocive;

indagini ambientali su suolo, sottosuolo, acque o aria atte a rilevare contaminazioni, interramenti di rifiuti o sostanze pericolose;

verifiche circa la presenza di residuati bellici;

ispezioni e verifiche funzionali del sistema di smaltimento dei reflui e degli scarichi;

verifiche sugli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario, termico, gas, ecc.) finalizzate ad accertarne la sicurezza, l'efficienza o la conformità normativa;

verifiche in materia di sicurezza antincendio;

verifiche relative ai requisiti acustici, all'impatto acustico o ai requisiti acustici passivi dell'edificio;

verifiche in materia di prestazione energetica e contenimento dei consumi;

verifiche strutturali o di vulnerabilità sismica;

verifiche relative alle emissioni in atmosfera;

verifiche sulla conformità degli scarichi alle normative ambientali.

Limitazioni in materia urbanistico-edilizia e amministrativa

Le verifiche svolte hanno avuto ad oggetto esclusivamente la comparazione tra lo stato di fatto e la documentazione edilizia reperita, senza svolgimento di istruttoria amministrativa presso gli enti competenti né verifica della legittimità sostanziale dei titoli edilizi.

Eventuali difformità riscontrate sono state segnalate nei limiti delle risultanze documentali disponibili.

In ordine alla sanabilità delle stesse si precisa che:

ogni valutazione definitiva compete esclusivamente alle Amministrazioni competenti;

la quantificazione di oneri, sanzioni, contributi e adempimenti è subordinata a specifico procedimento amministrativo;

eventuali indicazioni contenute nella presente relazione hanno carattere meramente orientativo e non vincolante.

Impianti e certificazioni

Non sono state reperite né verificate certificazioni di conformità o dichiarazioni di rispondenza degli impianti, salvo quanto eventualmente indicato in relazione.

La mancanza o l'incompletezza di tali documenti non è stata oggetto di specifico accertamento tecnico.

Stato di manutenzione e funzionalità

La valutazione dello stato manutentivo dell'immobile è stata effettuata esclusivamente mediante osservazione visiva, senza prove di funzionamento prolungate né verifiche specialistiche.

Non è stata accertata la piena funzionalità di strutture, impianti o apparecchiature.

Occupazione, diritti di terzi e situazioni non apparenti

Le informazioni relative allo stato di occupazione, alla presenza di diritti reali o personali di godimento, servitù, vincoli o pesi sono state desunte dalla documentazione disponibile e dalle dichiarazioni raccolte, senza svolgimento di indagini autonome presso tutti gli enti potenzialmente interessati.

Oneri a carico dell'aggiudicatario

Eventuali costi necessari per:

regolarizzazioni urbanistiche o catastali

adeguamenti impiantistici

bonifiche ambientali

messa a norma dell'immobile

eliminazione di difformità o abusi

ripristini, manutenzioni o interventi strutturali

sono da considerarsi integralmente a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna garanzia in merito alla loro entità.

Vizi occulti e limitazione di responsabilità

La presente perizia non costituisce certificazione dello stato dell'immobile né garanzia di assenza di difetti.

Resta espressamente salva la possibilità della presenza di:

vizi occulti

difetti costruttivi non rilevabili visivamente

carenze strutturali

problematiche ambientali o geologiche

irregolarità amministrative non emerse

condizioni pregiudizievoli non risultanti dalla documentazione esaminata non individuabili con le modalità d'indagine adottate.

Spese di gestione

Le spese di gestione dell'immobile non risultano determinabili in via preventiva, in quanto strettamente dipendenti dalle modalità di utilizzo, conduzione e organizzazione gestionale che verranno adottate dal futuro aggiudicatario.

Eventuali costi di esercizio, manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento impiantistico o funzionale sono pertanto da ritenersi variabili e non stimabili con carattere di certezza alla data della presente relazione.

Cancellazione di ipoteche e gravami

Le spese relative alla cancellazione di ipoteche, pignoramenti e gravami in genere non sono state preventivamente quantificate, risultando poste a carico della procedura esecutiva ai sensi della normativa vigente.

In ragione di ciò, le stesse non sono state considerate incidenti sul valore di stima.

Sanabilità delle eventuali difformità

Con riferimento alla possibile sanabilità delle difformità eventualmente riscontrate, si ribadisce che:

le valutazioni definitive competono esclusivamente agli Uffici delle Amministrazioni e agli Enti preposti alla tutela dei vincoli urbanistici, edilizi, paesaggistici o ambientali eventualmente gravanti sul bene;

la determinazione di oneri, contributi, sanzioni, oblazioni e modalità di regolarizzazione è subordinata a specifica istruttoria amministrativa;

tale istruttoria potrà essere espletata solo a seguito della presentazione di idonea pratica corredata da elaborati tecnico-grafici di dettaglio.

Alla luce delle limitazioni di indagine dichiarate e delle finalità esclusivamente estimative dell'incarico, non è possibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo circa:

l'effettiva sanabilità delle difformità;

l'ammontare preciso degli oneri economici connessi;

le tempistiche e modalità procedurali.

Pertanto, ogni importo eventualmente indicato nella presente relazione in ordine a costi di regolarizzazione e/o rimessa in pristino deve intendersi formulato in termini meramente orientativi.

Tutti gli oneri conseguenti alla eventuale regolarizzazione urbanistico-edilizia, catastale, impiantistica o ambientale restano integralmente a carico dell'aggiudicatario.

Tenuto conto dell'impossibilità di una quantificazione analitica, tali possibili oneri sono stati considerati in via prudenziale mediante applicazione di una riduzione del valore di stima.

Oneri ulteriori – Smaltimento rifiuti

Lo smaltimento di eventuali rifiuti, materiali di risulta, beni mobili non rimossi o sostanze presenti nell'immobile al momento del trasferimento, dovrà essere eseguito nel rispetto della normativa vigente in materia ambientale.

I relativi costi e adempimenti sono da ritenersi integralmente a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Il terreno è stato esaminato mediante sopralluogo con modalità esclusivamente visive e ricognitive, senza esecuzione di indagini invasive, saggi nel sottosuolo o verifiche specialistiche.

La descrizione contenuta nella presente relazione è riferita allo stato dei luoghi rilevato alla data dell'accesso.

Alla data del sopralluogo il terreno è risultato libero da persone, non essendo stati rilevati elementi idonei a far presumere una occupazione in atto.

La presente attestazione non costituisce accertamento circa eventuali diritti personali o reali di godimento non desumibili dall'esame diretto dei luoghi o dalla documentazione disponibile.

Non è stato eseguito rilievo topografico strumentale né verifica materiale dei confini.

Le superfici e la consistenza del fondo sono state desunte dalla documentazione catastale e dagli atti disponibili, senza garanzia di perfetta corrispondenza con lo stato reale.

Per quanto concerne la disciplina urbanistica, si rinvia al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, che costituisce l'atto ufficiale attestante destinazione, indici e vincoli vigenti alla data del rilascio.

Eventuali variazioni successive non sono oggetto della presente perizia.

Non sono state effettuate indagini ambientali né analisi del suolo o del sottosuolo atte ad accertare la presenza di:

contaminazioni

rifiuti interrati

sostanze nocive

residuati bellici

problematiche idrogeologiche

Eventuali condizioni non rilevabili visivamente restano escluse dall'ambito della presente valutazione.

Il terreno si presenta in stato di abbandono, privo di coltivazioni in atto e con presenza di vegetazione spontanea, circostanza che può incidere sui costi di ripristino e sulla fruibilità del bene.

Eventuali oneri per:

bonifica e pulizia del fondo

rimozione di rifiuti o materiali presenti

ripristino agronomico o funzionale

regolarizzazioni amministrative

sono da ritenersi a carico dell'aggiudicatario.

La presente relazione ha natura estimativa e descrittiva e non costituisce certificazione dello stato giuridico, urbanistico, ambientale o agronomico del bene.

Resta salva la possibilità della presenza di vizi, difetti o situazioni non rilevabili con le modalità d'indagine adottate.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Il terreno è stato esaminato mediante sopralluogo con modalità esclusivamente visive e ricognitive, senza esecuzione di indagini invasive, saggi nel sottosuolo o verifiche specialistiche.

La descrizione contenuta nella presente relazione è riferita allo stato dei luoghi rilevato alla data dell'accesso.

Alla data del sopralluogo il terreno è risultato libero da persone, non essendo stati rilevati elementi idonei a far presumere una occupazione in atto.

La presente attestazione non costituisce accertamento circa eventuali diritti personali o reali di godimento non desumibili dall'esame diretto dei luoghi o dalla documentazione disponibile.

Non è stato eseguito rilievo topografico strumentale né verifica materiale dei confini.

Le superfici e la consistenza del fondo sono state desunte dalla documentazione catastale e dagli atti disponibili, senza garanzia di perfetta corrispondenza con lo stato reale.

Per quanto concerne la disciplina urbanistica, si rinvia al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, che costituisce l'atto ufficiale attestante destinazione, indici e vincoli vigenti alla data del rilascio.

Eventuali variazioni successive non sono oggetto della presente perizia.

Non sono state effettuate indagini ambientali né analisi del suolo o del sottosuolo atte ad accertare la presenza di:

contaminazioni

rifiuti interrati

sostanze nocive

residui bellici

problematiche idrogeologiche

Eventuali condizioni non rilevabili visivamente restano escluse dall'ambito della presente valutazione.

Il terreno si presenta in stato di abbandono, privo di coltivazioni in atto e con presenza di vegetazione spontanea, circostanza che può incidere sui costi di ripristino e sulla fruibilità del bene.

Eventuali oneri per:

bonifica e pulizia del fondo

rimozione di rifiuti o materiali presenti

ripristino agronomico o funzionale

regolarizzazioni amministrative

sono da ritenersi a carico dell'aggiudicatario.

La presente relazione ha natura estimativa e descrittiva e non costituisce certificazione dello stato giuridico, urbanistico, ambientale o agronomico del bene.

Resta salva la possibilità della presenza di vizi, difetti o situazioni non rilevabili con le modalità d'indagine adottate.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Il terreno è stato esaminato mediante sopralluogo con modalità esclusivamente visive e ricognitive, senza esecuzione di indagini invasive, saggi nel sottosuolo o verifiche specialistiche.

La descrizione contenuta nella presente relazione è riferita allo stato dei luoghi rilevato alla data dell'accesso.

Alla data del sopralluogo il terreno è risultato libero da persone, non essendo stati rilevati elementi idonei a far presumere una occupazione in atto.

La presente attestazione non costituisce accertamento circa eventuali diritti personali o reali di godimento non desumibili dall'esame diretto dei luoghi o dalla documentazione disponibile.

Non è stato eseguito rilievo topografico strumentale né verifica materiale dei confini.

Le superfici e la consistenza del fondo sono state desunte dalla documentazione catastale e dagli atti disponibili, senza garanzia di perfetta corrispondenza con lo stato reale.

Per quanto concerne la disciplina urbanistica, si rinvia al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, che costituisce l'atto ufficiale attestante destinazione, indici e vincoli vigenti alla data del rilascio.

Eventuali variazioni successive non sono oggetto della presente perizia.

Non sono state effettuate indagini ambientali né analisi del suolo o del sottosuolo atte ad accertare la presenza di:

contaminazioni

rifiuti interrati

sostanze nocive

residui bellici

problematiche idrogeologiche

Eventuali condizioni non rilevabili visivamente restano escluse dall'ambito della presente valutazione.

Il terreno si presenta in stato di abbandono, privo di coltivazioni in atto e con presenza di vegetazione spontanea, circostanza che può incidere sui costi di ripristino e sulla fruibilità del bene.

Eventuali oneri per:

bonifica e pulizia del fondo

rimozione di rifiuti o materiali presenti

ripristino agronomico o funzionale

regolarizzazioni amministrative

sono da ritenersi a carico dell'aggiudicatario.

La presente relazione ha natura estimativa e descrittiva e non costituisce certificazione dello stato giuridico, urbanistico, ambientale o agronomico del bene.

Resta salva la possibilità della presenza di vizi, difetti o situazioni non rilevabili con le modalità d'indagine adottate.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta libero da persone e cose alla data del sopralluogo.

Dalla documentazione esaminata non emergono patti o vincoli convenzionali formalmente opponibili alla procedura esecutiva.

Si rileva tuttavia una interazione funzionale di fatto con l'unità immobiliare contigua individuata ai mappali nn. 5646 e 5647, con la quale il bene appare attualmente utilizzato in modo unitario. In assenza di titoli giuridici espressi che regolino tale rapporto, non è possibile stabilire se detta interrelazione comporti limitazioni giuridiche alla piena autonomia del bene, né se la stessa possa essere modificata senza interventi edilizi o accordi con la proprietà confinante.

La presente indicazione ha carattere meramente descrittivo dello stato di fatto rilevato e non costituisce valutazione circa l'esistenza di diritti reali o personali opponibili.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Accesso generale ai fondi

L'accesso ai terreni oggetto di stima avviene esercitando il passaggio sui mappali 4331 e 5906 (vedi planimetria allegata).

Non è stata eseguita verifica giuridica circa la natura del titolo legittimante tale passaggio, né circa l'esistenza di servitù formalmente costituite o trascritte.

Mappale 5903

Il mappale risulta gravato da servitù di elettrodotto, con presenza di linee elettriche aeree (vedi documentazione fotografica allegata).

Non è stato possibile reperire l'atto costitutivo della servitù né verificare se la stessa risulti formalmente costituita e trascritta, circostanza che dovrà essere eventualmente accertata mediante specifica indagine presso i competenti uffici.

Mappale 5904

In relazione a tale particella, si evidenzia l'opportunità di procedere a rilievo metrico in sede di successivo sopralluogo al fine di verificare:

- la larghezza effettiva dell'accesso al mappale 4328, misurata dallo spigolo del mappale 4329 (fabbricato) fino alla recinzione esistente;
- la corretta collocazione della recinzione stessa rispetto ai confini catastali;
- l'eventuale interferenza con il manufatto realizzato antistante il mappale 4330 e in prossimità del confine con il mappale 5904;
- la corretta posizione della recinzione che si sviluppa a partire dal mappale 5474.

Dalle verifiche visive effettuate, parrebbe che l'area attualmente recintata comprenda anche le particelle 5907 e 5908, risultanti di proprietà di soggetti terzi, circostanza che richiede ulteriore accertamento catastale e planimetrico.

Mappale 5905

Analogamente al mappale 5903, anche il mappale 5905 risulta gravato da servitù di elettrodotto, con presenza di cavi aerei e di un sostegno (palo elettrico) ubicato nella porzione meridionale del fondo.

Sul medesimo mappale insistono inoltre due percorsi pedonali:

1. Primo passaggio

Collega il mappale 5906 al mappale 5902 (terreno) ed è delimitato:

- da un lato dai fabbricati insistenti sui mappali 4347 e 6181;
- dall'altro da rete plastificata sostenuta da pali in legno.

Su detto mappale vi è anche posizionato un pozzetto (presumibilmente a servizio di uno scarico dei mappali 6181 o 4347)

Detto mappale è gravato anche da servitù di veduta e affaccio a favore dei mappali 4347 e 5474.

2. Secondo passaggio

Ubicato in prossimità del palo elettrico, consente l'accesso:

- certamente al mappale 5903;
- verosimilmente anche al mappale 5899 (da verificare).

Tali percorsi configurano servitù di passaggio di fatto, apparentemente esercitate da lungo tempo, ancorché non risultino atti costitutivi o trascrizioni nei registri immobiliari allo stato delle verifiche eseguite.

Si evidenzia l'opportunità di rilevare, in sede di ulteriore sopralluogo, le dimensioni dei due passaggi (larghezza e lunghezza), con riferimento a capisaldi fisici riconoscibili.

Le indicazioni sopra riportate derivano da osservazioni dirette dei luoghi e dalla documentazione disponibile e non costituiscono accertamento definitivo della natura giuridica delle servitù, dei confini o dei diritti di terzi.

Restano salve eventuali servitù apparenti o non apparenti, diritti di godimento, occupazioni o situazioni giuridiche non emergenti dalla documentazione esaminata o non rilevabili con le modalità di indagine adottate.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Accesso generale ai fondi

L'accesso ai terreni oggetto di stima avviene esercitando il passaggio sui mappali 4331 e 5906 (vedi planimetria allegata).

Non è stata eseguita verifica giuridica circa la natura del titolo legittimante tale passaggio, né circa l'esistenza di servitù formalmente costituite o trascritte.

Mappale 5903

Il mappale risulta gravato da servitù di elettrodotto, con presenza di linee elettriche aeree (vedi documentazione fotografica allegata).

Non è stato possibile reperire l'atto costitutivo della servitù né verificare se la stessa risulti formalmente costituita e trascritta, circostanza che dovrà essere eventualmente accertata mediante specifica indagine presso i competenti uffici.

Mappale 5904

In relazione a tale particella, si evidenzia l'opportunità di procedere a rilievo metrico in sede di successivo sopralluogo al fine di verificare:

- la larghezza effettiva dell'accesso al mappale 4328, misurata dallo spigolo del mappale 4329 (fabbricato) fino alla recinzione esistente;
- la corretta collocazione della recinzione stessa rispetto ai confini catastali;
- l'eventuale interferenza con il manufatto realizzato antistante il mappale 4330 e in prossimità del confine con il mappale 5904;
- la corretta posizione della recinzione che si sviluppa a partire dal mappale 5474.

Dalle verifiche visive effettuate, parrebbe che l'area attualmente recintata comprenda anche le particelle 5907 e 5908, risultanti di proprietà di soggetti terzi, circostanza che richiede ulteriore accertamento catastale e planimetrico.

Mappale 5905

Analogamente al mappale 5903, anche il mappale 5905 risulta gravato da servitù di elettrodotto, con presenza di cavi aerei e di un sostegno (palo elettrico) ubicato nella porzione meridionale del fondo.

Sul medesimo mappale insistono inoltre due percorsi pedonali:

1. Primo passaggio

Collega il mappale 5906 al mappale 5902 (terreno) ed è delimitato:

- da un lato dai fabbricati insistenti sui mappali 4347 e 6181;
- dall'altro da rete plastificata sostenuta da pali in legno.

Su detto mappale vi è anche posizionato un pozzetto (presumibilmente a servizio di uno scarico dei mappali 6181 o 4347)

Detto mappale è gravato anche da servitù di veduta e affaccio a favore dei mappali 4347 e 5474.

2. Secondo passaggio

Ubicato in prossimità del palo elettrico, consente l'accesso:

- certamente al mappale 5903;
- verosimilmente anche al mappale 5899 (da verificare).

Tali percorsi configurano servitù di passaggio di fatto, apparentemente esercitate da lungo tempo, ancorché non risultino atti costitutivi o trascrizioni nei registri immobiliari allo stato delle verifiche eseguite.

Si evidenzia l'opportunità di rilevare, in sede di ulteriore sopralluogo, le dimensioni dei due passaggi (larghezza e lunghezza), con riferimento a capisaldi fisici riconoscibili.

Le indicazioni sopra riportate derivano da osservazioni dirette dei luoghi e dalla documentazione disponibile e non costituiscono accertamento definitivo della natura giuridica delle servitù, dei confini o dei diritti di terzi.

Restano salve eventuali servitù apparenti o non apparenti, diritti di godimento, occupazioni o situazioni giuridiche non emergenti dalla documentazione esaminata o non rilevabili con le modalità di indagine adottate.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Accesso generale ai fondi

L'accesso ai terreni oggetto di stima avviene esercitando il passaggio sui mappali 4331 e 5906 (vedi planimetria allegata).

Non è stata eseguita verifica giuridica circa la natura del titolo legittimante tale passaggio, né circa l'esistenza di servitù formalmente costituite o trascritte.

Mappale 5903

Il mappale risulta gravato da servitù di elettrodotto, con presenza di linee elettriche aeree (vedi documentazione fotografica allegata).

Non è stato possibile reperire l'atto costitutivo della servitù né verificare se la stessa risulti formalmente costituita e trascritta, circostanza che dovrà essere eventualmente accertata mediante specifica indagine presso i competenti uffici.

Mappale 5904

In relazione a tale particella, si evidenzia l'opportunità di procedere a rilievo metrico in sede di successivo sopralluogo al fine di verificare:

- la larghezza effettiva dell'accesso al mappale 4328, misurata dallo spigolo del mappale 4329 (fabbricato) fino alla recinzione esistente;
- la corretta collocazione della recinzione stessa rispetto ai confini catastali;
- l'eventuale interferenza con il manufatto realizzato antistante il mappale 4330 e in prossimità del confine con il mappale 5904;
- la corretta posizione della recinzione che si sviluppa a partire dal mappale 5474.

Dalle verifiche visive effettuate, parrebbe che l'area attualmente recintata comprenda anche le particelle 5907 e 5908, risultanti di proprietà di soggetti terzi, circostanza che richiede ulteriore accertamento catastale e planimetrico.

Mappale 5905

Analogamente al mappale 5903, anche il mappale 5905 risulta gravato da servitù di elettrodotto, con presenza di cavi aerei e di un sostegno (palo elettrico) ubicato nella porzione meridionale del fondo.

Sul medesimo mappale insistono inoltre due percorsi pedonali:

1. Primo passaggio

Collega il mappale 5906 al mappale 5902 (terreno) ed è delimitato:

- da un lato dai fabbricati insistenti sui mappali 4347 e 6181;
- dall'altro da rete plastificata sostenuta da pali in legno.

Su detto mappale vi è anche posizionato un pozzetto (presumibilmente a servizio di uno scarico dei mappali 6181 o 4347)

Detto mappale è gravato anche da servitù di veduta e affaccio a favore dei mappali 4347 e 5474.

2. Secondo passaggio

Ubicato in prossimità del palo elettrico, consente l'accesso:

- certamente al mappale 5903;
- verosimilmente anche al mappale 5899 (da verificare).

Tali percorsi configurano servitù di passaggio di fatto, apparentemente esercitate da lungo tempo, ancorché non risultino atti costitutivi o trascrizioni nei registri immobiliari allo stato delle verifiche eseguite.

Si evidenzia l'opportunità di rilevare, in sede di ulteriore sopralluogo, le dimensioni dei due passaggi (larghezza e lunghezza), con riferimento a capisaldi fisici riconoscibili.

Le indicazioni sopra riportate derivano da osservazioni dirette dei luoghi e dalla documentazione disponibile e non costituiscono accertamento definitivo della natura giuridica delle servitù, dei confini o dei diritti di terzi.

Restano salve eventuali servitù apparenti o non apparenti, diritti di godimento, occupazioni o situazioni giuridiche non emergenti dalla documentazione esaminata o non rilevabili con le modalità di indagine adottate.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO, PIANO S1-T-1

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, nei limiti dell'ispezione visiva e senza esecuzione di saggi distruttivi né indagini specialistiche, l'immobile pignorato presenta condizioni manutentive differenziate in relazione ai diversi livelli.

Il piano seminterrato risulta in mediocre stato di conservazione e manutenzione, privo di rifiniture e impianti.

Il piano terra risulta in ordinario stato di conservazione e manutenzione, con finiture e impianti che appaiono funzionali all'uso, sebbene non recenti.

Il piano sottotetto, invece, risulta interessato da interventi edilizi non completati e si presenta allo stato grezzo, privo delle finiture interne e con lavorazioni interrotte.

Nel medesimo livello sono state rilevate tracce di infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura, diffuse in più punti, circostanza che lascia presumere la presenza di criticità del manto o degli elementi di tenuta del tetto. Non essendo state effettuate verifiche tecniche specifiche sulla struttura e sulla stratigrafia della copertura, non è possibile determinare con precisione l'origine delle infiltrazioni né l'entità degli interventi necessari.

Si ritiene tuttavia verosimile la necessità, quantomeno, di opere di manutenzione ordinaria della copertura, restando impregiudicata la possibilità che, a seguito di indagini approfondite, si rendano necessari interventi di maggiore entità.

Pertanto, lo stato conservativo complessivo dell'immobile può essere qualificato come mediocre/disomogeneo,

con condizioni accettabili al piano terra e carenti al piano sottotetto, che richiede interventi di completamento e opere manutentive sulla copertura.

Le valutazioni sopra riportate sono formulate esclusivamente sulla base dell'osservazione diretta effettuata durante il sopralluogo e non costituiscono attestazione circa l'assenza di ulteriori vizi occulti o difetti non rilevabili senza indagini invasive o specialistiche.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

All'atto del sopralluogo, nei limiti delle verifiche ricognitive espletate, il terreno è apparso privo di coltivazioni in atto o di interventi manutentivi recenti, presentando vegetazione spontanea diffusa e segni evidenti di mancata gestione.

Lo stato conservativo può pertanto qualificarsi come stato di abbandono alla data dell'accesso.

Resta inteso che tale valutazione ha natura descrittiva e non costituisce accertamento agronomico né analisi tecnica delle condizioni pedologiche o produttive del fondo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

All'atto del sopralluogo, nei limiti delle verifiche ricognitive espletate, il terreno è apparso privo di coltivazioni in atto o di interventi manutentivi recenti, presentando vegetazione spontanea diffusa e segni evidenti di mancata gestione.

Lo stato conservativo può pertanto qualificarsi come stato di abbandono alla data dell'accesso.

Resta inteso che tale valutazione ha natura descrittiva e non costituisce accertamento agronomico né analisi tecnica delle condizioni pedologiche o produttive del fondo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

All'atto del sopralluogo, nei limiti delle verifiche ricognitive espletate, il terreno è apparso privo di coltivazioni in atto o di interventi manutentivi recenti, presentando vegetazione spontanea diffusa e segni evidenti di mancata gestione.

Lo stato conservativo può pertanto qualificarsi come stato di abbandono alla data dell'accesso.

Resta inteso che tale valutazione ha natura descrittiva e non costituisce accertamento agronomico né analisi tecnica delle condizioni pedologiche o produttive del fondo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO, PIANO S1-T-1

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e sulla base della documentazione disponibile, non risulta costituito un condominio formalmente organizzato né emergono ulteriori beni comuni identificati catastalmente, ad eccezione di quanto di seguito specificato.

Le parti comuni individuabili risultano costituite:

— dalle murature portanti in elevazione, presumibilmente comuni, che separano l'unità immobiliare oggetto di pignoramento dalle unità immobiliari adiacenti, e precisamente:

- su un lato con l'unità immobiliare identificata al mappale n. 5646;
- sull'altro lato con l'unità immobiliare identificata al mappale n. 4330;

— dalla corte identificata al mappale n. 4331, indicata come bene a comune, la quale consente l'accesso al piano terra dell'immobile pignorato.

Non sono state rilevate ulteriori parti comuni quali vani scala, coperture o impianti centralizzati, né risultano atti o titoli esaminati che disciplinino in modo specifico i rapporti di comunione tra le predette unità.

La presente descrizione è formulata sulla base dello stato di fatto osservato e delle risultanze catastali disponibili, senza esecuzione di verifiche documentali approfondite circa la titolarità giuridica delle strutture e della corte.

Precisazione in merito all'accesso al piano primo (sottotetto)

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo è emerso che l'accesso al piano primo (sottotetto) dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento avviene attualmente mediante una scala interna posta all'interno dell'adiacente unità immobiliare identificata al mappale n. 5646 (vedasi planimetria allegata).

Tale scala risulta, per quanto osservabile, insistente su proprietà altrui e appare pertinenziale alla suddetta unità immobiliare, non potendo pertanto essere qualificata come parte comune del bene pignorato.

Dalla documentazione esaminata nell'ambito del presente incarico non sono emersi titoli costitutivi di servitù, diritti di passaggio o altri diritti reali o personali che legittimino formalmente tale modalità di accesso; non sono state tuttavia effettuate indagini documentali estese presso tutti i possibili archivi o fonti, né accertamenti giudiziali, per cui non può escludersi l'esistenza di pattuizioni o titoli non conosciuti o non reperiti.

L'attuale modalità di accesso deve pertanto intendersi quale situazione di fatto, la cui disciplina giuridica e opponibilità non sono state accertate nel presente elaborato peritale e che esula dalle competenze estimative del sottoscritto.

Non è inoltre possibile stabilire, in assenza di specifiche verifiche tecniche e giuridiche, se il piano primo possa disporre di un accesso autonomo indipendente senza interventi edilizi o senza l'acquisizione di diritti sulla proprietà confinante.

La circostanza sopra descritta può incidere sull'effettiva autonomia funzionale e sull'utilizzabilità del livello sottotetto e viene pertanto segnalata ai soli fini descrittivi ed estimativi, senza che ciò costituisca accertamento circa l'esistenza di diritti reali o personali a favore del bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO, PIANO S1-T-1

Il vano ad uso ingresso risulta gravato da servitù di passaggio a favore del proprietario dell'adiacente mappale identificato ai nn. 5646 e 5647, in quanto l'unico accesso alla relativa proprietà avviene attraverso detto locale.

Si rileva altresì una situazione di servitù reciproca di fatto (o interdipendenza funzionale), a favore dell'unità immobiliare pignorata, gravante sui vani contenenti la scala e sulla scala medesima: per accedere al piano primo (sottotetto) del bene pignorato è infatti necessario utilizzare obbligatoriamente tale collegamento verticale.

Ne consegue che l'unità oggetto di pignoramento si trova in una condizione di interazione funzionale con l'unità immobiliare adiacente, anch'essa a destinazione abitativa ma non compresa nella procedura esecutiva; analoga dipendenza sussiste in senso inverso.

L'accesso all'unità immobiliare pignorata avviene inoltre mediante passaggio sulla particella n. 4331 del foglio 20, censita al Catasto Fabbricati quale "Ente Comune non Censibile" (ente urbano di mq 165,00).

Prima della Bonifica dell'Identificativo Catastale del 20.02.2015, la suddetta particella risultava censita al Catasto Terreni come "corte"; nell'annotazione era riportata la dicitura: "comune ai numeri 4332 e 4333 del foglio 2 e ad enti urbani".

Per accedere al piano seminterrato dell'immobile oggetto del presente pignoramento, è necessario, in primis esercitare il passaggio sul mappale n. 4328, attualmente di proprietà del medesimo soggetto esecutato, ma escluso dal pignoramento, per poi transitare all'interno del mappale 5646 (non oggetto di pignoramento) vedasi apposito elaborato predisposto ed allegato alla presente.

Dagli accertamenti documentali effettuati presso gli uffici competenti e dalla visura catastale, non risultano formalmente trascritte servitù di passaggio a favore dell'immobile pignorato. Tuttavia, si segnala che la possibilità di accedere all'immobile tramite il mappale indicato risulta consolidata nello stato di fatto, con uso continuativo e evidente funzionalità ai fini dell'accesso al piano seminterrato.

Si precisa che quanto sopra è riportato a titolo di informazione oggettiva relativa allo stato di fatto accertato, senza che possano essere formulate certezze sulla presenza di servitù legali o convenzionali, né su eventuali modifiche successive non rilevabili dai documenti acquisiti.

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione di quelle costituite per destinazione del padre di famiglia derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio tubazioni, utenze e luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Lo scrivente rimanda all'esame del paragrafo "patti", onde evitare ripetizioni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Lo scrivente rimanda all'esame del paragrafo "patti", onde evitare ripetizioni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Lo scrivente rimanda all'esame del paragrafo "patti", onde evitare ripetizioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO, PIANO S1-T-1

Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive riconducibili all'edilizia di impianto storico, con strutture portanti verticali in muratura di pietrame.

Gli orizzontamenti interpiano e la struttura di copertura sono realizzati con travatura lignea e sovrastante scempiato in mezzane di laterizio.

I prospetti esterni risultano in pietra faccia a vista; il sistema di gronda è costituito da sporti lignei con canale di gronda, scossaline e pluviali in rame.

Con riferimento alla dotazione impiantistica, nel corso del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di impianto elettrico, impianto idrico e rete di scarico. Non è stata rilevata la presenza di un impianto di riscaldamento.

Lo stato manutentivo e conservativo si presenta:

buono al piano terra;

mediocre al piano sottotetto;

pessimo al piano seminterrato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta libero

In occasione dell'accesso eseguito con l'ausilio del Custode Giudiziario nominato nella procedura, è stato accertato che il proprietario dell'unità immobiliare adiacente, censita ai mappali 5646 e 547, per accedere alla propria unità deve necessariamente transitare attraverso il vano di ingresso dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

L'accesso al bene è stato infatti consentito dal predetto soggetto, il quale ha materialmente aperto la porta di ingresso, evidenziando un utilizzo di fatto del vano quale passaggio funzionale all'unità confinante.

Al momento del sopralluogo non risultavano persone stabilmente presenti all'interno dell'immobile e non sono stati rinvenuti elementi oggettivi attestanti un'occupazione continuativa; tuttavia, l'unità risulta interessata dal passaggio di terzi per le modalità di accesso sopra descritte.

Ai fini dell'accertamento dell'eventuale esistenza di contratti di locazione o altri titoli di godimento registrati e potenzialmente opponibili alla procedura esecutiva, lo scrivente ha inoltrato, tramite P.E.C., formale istanza all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Lucca, acquisita al protocollo n. 150965 in data 17.12.2025.

Con comunicazione a firma del Direttore dell'Ufficio è stato rappresentato che, in virtù della convenzione intervenuta tra l'Agenzia delle Entrate e il Ministero della Giustizia, a decorrere dal 1° ottobre 2023 le richieste aventi ad oggetto, tra l'altro, le banche dati relative agli atti del registro devono essere previamente presentate agli Uffici Notificazioni, Esecuzioni e Protesti (UNEP), i quali vi accedono mediante collegamento telematico.

In ottemperanza a tale indicazione, lo scrivente ha inoltrato in data 9 gennaio 2026 analogo istanza all'UNEP presso il Tribunale di Lucca. Alla data di redazione della presente relazione non è pervenuto alcun riscontro.

Alla luce di quanto sopra:

lo scrivente ha esperito tutte le attività istruttorie ordinariamente esigibili nell'ambito dell'incarico conferito, con condotta improntata alla diligenza qualificata richiesta al consulente tecnico d'ufficio/esperto stimatore;

l'eventuale mancato rilascio di certificazioni o informazioni da parte degli Uffici competenti costituisce circostanza non imputabile allo scrivente e sottratta alla sua sfera di controllo;

in assenza di riscontro ufficiale da parte dell'UNEP, non è oggettivamente possibile attestare con certezza l'inesistenza di contratti di locazione o altri titoli registrati opponibili alla procedura.

La presente attestazione viene pertanto resa nei limiti oggettivi delle verifiche consentite e della documentazione acquisibile alla data odierna, ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., restando impregiudicata ogni diversa risultanza che dovesse emergere da successivi accertamenti ufficiali.

Le attestazioni rese nella presente relazione in ordine allo stato di occupazione dell'immobile e all'eventuale esistenza di contratti di locazione o altri titoli di godimento opponibili alla procedura esecutiva sono formulate sulla base:

delle risultanze del sopralluogo effettuato;

delle dichiarazioni rese dai soggetti presenti;

delle verifiche documentali esperite presso gli Uffici competenti;

della documentazione ufficialmente acquisita alla data di deposito della presente.

Lo scrivente ha posto in essere tutte le attività istruttorie ordinariamente esigibili in relazione all'incarico conferito, secondo la diligenza qualificata richiesta al consulente tecnico d'ufficio/esperto stimatore nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari.

Eventuali omissioni, ritardi o mancati riscontri da parte degli Uffici pubblici interpellati – ivi compresi gli Uffici Notificazioni, Esecuzioni e Protesti (UNEP) – non rientrano nella sfera di controllo dello scrivente e non possono in alcun modo incidere sulla correttezza metodologica dell'attività svolta.

La presente relazione non costituisce certificazione legale negativa circa l'inesistenza assoluta di rapporti locativi o titoli registrati, ma rappresenta l'esito delle verifiche concretamente esperibili alla data odierna, nei limiti oggettivi dell'accessibilità alle banche dati e delle informazioni ufficialmente fornite dagli enti competenti.

Resta pertanto esclusa ogni responsabilità dello scrivente per eventuali circostanze non conoscibili né accertabili con l'ordinaria diligenza professionale alla data della presente relazione, ovvero per risultanze che dovessero emergere successivamente per fatto non imputabile allo stesso.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, nei limiti delle indagini consentite e con le modalità ricognitive già esplicitate nella presente relazione, il terreno oggetto di pignoramento è risultato, alla data dell'accesso, libero da persone.

Si precisa che tale attestazione è resa esclusivamente con riferimento alla situazione di fatto riscontrata al momento del sopralluogo e non costituisce accertamento definitivo in ordine allo stato di occupazione giuridica del bene.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, nei limiti delle indagini consentite e con le modalità ricognitive già esplicitate nella presente relazione, il terreno oggetto di pignoramento è risultato, alla data dell'accesso, libero da persone.

Si precisa che tale attestazione è resa esclusivamente con riferimento alla situazione di fatto riscontrata al momento del sopralluogo e non costituisce accertamento definitivo in ordine allo stato di occupazione giuridica

del bene.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, nei limiti delle indagini consentite e con le modalità ricognitive già esplicitate nella presente relazione, il terreno oggetto di pignoramento è risultato, alla data dell'accesso, libero da persone.

Si precisa che tale attestazione è resa esclusivamente con riferimento alla situazione di fatto riscontrata al momento del sopralluogo e non costituisce accertamento definitivo in ordine allo stato di occupazione giuridica del bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO, PIANO S1-T-1

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Provenienza ventennale

I beni oggetto del presente procedimento espropriativo risultano catastalmente intestati alle seguenti persone:

- xxxxxxx, nata a xxxxxxxxx (xxxxx) il xxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/4 (un quarto) della piena proprietà;
- xxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxx (LU) il xxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/4 (un quarto) della piena proprietà, nonché per la quota di 1/2 (un mezzo) della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxxx, detto anche xxxxxxxxxxxxxxxxx, come risultante dai registri catastali.

Si precisa che l'intestazione catastale difforme rispetto alla titolarità effettiva deriva da difetto di voltura, circostanza priva di effetti costitutivi o modificativi dei diritti reali, atteso che le risultanze catastali hanno natura meramente fiscale e non probatoria della proprietà.

Attuale titolarità

I beni risultano attualmente devoluti in piena proprietà al sig. xxxxxxxxxxxxxx, già generalizzato nella presente relazione, in forza di successione testamentaria per la morte della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxx, apertasi a xxxxxxxxxxxx (xxxx) in data xxxxxxxxxxxx

La successione è regolata da testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti del Notaio Alberto Valsecchi in data 26 settembre 2022, Repertorio n. 6.982/5.400, registrato a Milano il 27.09.2022 al n. 97.137, serie 1T.

Non è stata rintracciata la trascrizione del verbale di pubblicazione; tuttavia la continuità delle trascrizioni

risulta comunque assicurata, come di seguito precisato.

La devoluzione ereditaria risulta dalla denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Milano al n. 554823, volume 88888, trascritta a Lucca in data 21.03.2023 al n. 3557 del Registro Particolare.

Continuità delle trascrizioni — accettazione tacita

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente risulta che, ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c., il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx ha accettato tacitamente l'eredità della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx mediante atto dispositivo avente ad oggetto beni ereditari.

In particolare:

- atto di compravendita ai rogiti del Notaio Alberto Valsecchi di Milano del 27 febbraio 2023, Rep. 7.514/5.805, debitamente registrato e trascritto a Milano 2 in data 06.03.2023 al n. 20.588 di Registro Particolare;
- successiva trascrizione della relativa accettazione tacita dell'eredità presso la Conservatoria di Lucca in data 13.03.2024 al n. 4385 di Registro Generale e al n. 3319 di Registro Particolare.
- successiva trascrizione della relativa accettazione tacita dell'eredità presso la Conservatoria di Lucca in data 14.07.2025 al n. 12080 di Registro Generale e al n. 9116 di Registro Particolare.

•successiva trascrizione della relativa accettazione tacita dell'eredità presso la Conservatoria di Lucca in data 14.07.2025 al n. 12081 di Registro Generale e al n. 9117 di Registro Particolare.

•successiva trascrizione della relativa accettazione tacita dell'eredità presso la Conservatoria di Lucca in data 14.07.2025 al n. 12082 di Registro Generale e al n. 9118 di Registro Particolare.

Pertanto risulta assicurata la continuità delle trascrizioni senza soluzione di continuità.

Provenienza in capo alla sig.ra xxxxx

I beni in oggetto erano pervenuti alla sig.ra xxxxx:

•in parte, per successione legittima in morte di xxxxxxxxxxxxxxxx, detto anche xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxx (LU) il xxxxxxxxxxxxxxxx, apertasi ab intestato in data xxxxxxxxxxxxxxxx, come da denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Milano al n. 103, volume 9990, trascritta a Lucca in data 20.03.2023 al n. 3483 di Registro Particolare;

•in parte, per successione legittima in morte di xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxx) il xxxxxxxxxxxxxxxx, apertasi ab intestato in data 28.11.2007, come da denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Milano al n. 451021, volume 88888, trascritta a Lucca in data 03.11.2022 al n. 14280 di Registro Particolare.

Provenienza in capo alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx

I beni in oggetto erano pervenuti alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx:

•in parte, in regime di comunione legale dei beni con il coniuge xxxxxxxxxxxxxxxx, detto anche xxxxxxxxxxxxxxxx, per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti di Castelnuovo di Garfagnana (LU) in data 28.02.2000, Repertorio n. 71.057/13.388, registrato il 14.03.2000 al n. 67, serie 1V, e trascritto a Lucca in data 15.03.2000 al n. 2.688 di Registro Particolare, da xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx;

•in parte, per successione legittima in morte del medesimo xxxxxxxxxxxxxxxx, sopra richiamata.

Dalla documentazione esaminata e dalle visure ipotecarie eseguite non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli o interruzioni della continuità delle trascrizioni nel periodo di riferimento.

Le eventuali difformità catastali rilevate non incidono sulla titolarità dei diritti reali, essendo il Catasto privo di efficacia probatoria della proprietà.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Provenienza ventennale

I beni oggetto del presente procedimento espropriativo risultano catastalmente intestati alle seguenti persone:

- xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/4 (un quarto) della piena proprietà;
- xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxx (LU) il xxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/4 (un quarto) della piena proprietà, nonché per la quota di 1/2 (un mezzo) della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxx, detto anche xxxxxxxxxxxxxxxx, come risultante dai registri catastali.

Si precisa che l'intestazione catastale difforme rispetto alla titolarità effettiva deriva da difetto di voltura, circostanza priva di effetti costitutivi o modificativi dei diritti reali, atteso che le risultanze catastali hanno natura meramente fiscale e non probatoria della proprietà.

Attuale titolarità

I beni risultano attualmente devoluti in piena proprietà al sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, già generalizzato nella presente relazione, in forza di successione testamentaria per la morte della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx, apertasi a xxxxxxxxxx (xx) in data xxxxxxxxxxxxxxxx.

La successione è regolata da testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti del Notaio Alberto Valsecchi in data 26 settembre 2022, Repertorio n. 6.982/5.400, registrato a Milano il 27.09.2022 al n. 97.137, serie 1T.

Non è stata rintracciata la trascrizione del verbale di pubblicazione; tuttavia la continuità delle trascrizioni risulta comunque assicurata, come di seguito precisato.

La devoluzione ereditaria risulta dalla denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Milano al n. 554823, volume 88888, trascritta a Lucca in data 21.03.2023 al n. 3557 del Registro Particolare.

Continuità delle trascrizioni — accettazione tacita

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente risulta che, ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c., il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx ha accettato tacitamente l'eredità della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx mediante atto dispositivo avente ad oggetto beni ereditari.

In particolare:

- atto di compravendita ai rogiti del Notaio Alberto Valsecchi di Milano del 27 febbraio 2023, Rep. 7.514/5.805, debitamente registrato e trascritto a Milano 2 in data 06.03.2023 al n. 20.588 di Registro Particolare;
- successiva trascrizione della relativa accettazione tacita dell'eredità presso la Conservatoria di Lucca in data 13.03.2024 al n. 4385 di Registro Generale e al n. 3319 di Registro Particolare.
- successiva trascrizione della relativa accettazione tacita dell'eredità presso la Conservatoria di Lucca in data 14.07.2025 al n. 12080 di Registro Generale e al n. 9116 di Registro Particolare.

- successiva trascrizione della relativa accettazione tacita dell'eredità presso la Conservatoria di Lucca in data 14.07.2025 al n. 12081 di Registro Generale e al n. 9117 di Registro Particolare.

- successiva trascrizione della relativa accettazione tacita dell'eredità presso la Conservatoria di Lucca in data 14.07.2025 al n. 12082 di Registro Generale e al n. 9118 di Registro Particolare.

Pertanto risulta assicurata la continuità delle trascrizioni senza soluzione di continuità.

Provenienza in capo alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx

I beni in oggetto erano pervenuti alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx:

- in parte, per successione legittima in morte di xxxxxxxxxxxxxxxx, detto anche xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Capannori (LU) il 06.10.1920, apertasi ab intestato in data 31.03.2002, come da denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Milano al n. 103, volume 9990, trascritta a Lucca in data 20.03.2023 al n. 3483 di Registro Particolare;
- in parte, per successione legittima in morte di xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxx (LU) il xxxxxxxxxxxxxxxx, apertasi ab intestato in data 28.11.2007, come da denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di

Milano al n. 451021, volume 88888, trascritta a Lucca in data 03.11.2022 al n. 14280 di Registro Particolare.

Provenienza in capo alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxx

I beni in oggetto erano pervenuti alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxx:

- in parte, in regime di comunione legale dei beni con il coniuge xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, detto anche xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti di Castelnuovo di Garfagnana (LU) in data 28.02.2000, Repertorio n. 71.057/13.388, registrato il 14.03.2000 al n. 67, serie 1V, e trascritto a Lucca in data 15.03.2000 al n. 2.688 di Registro Particolare, da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- in parte, per successione legittima in morte del medesimo xxxxxxxxxxxxxx, sopra richiamata.

Dalla documentazione esaminata e dalle visure ipotecarie eseguite non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli o interruzioni della continuità delle trascrizioni nel periodo di riferimento.

Le eventuali difformità catastali rilevate non incidono sulla titolarità dei diritti reali, essendo il Catasto privo di efficacia probatoria della proprietà.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Provenienza ventennale

I beni oggetto del presente procedimento espropriativo risultano catastalmente intestati alle seguenti persone:

- xxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxx (LU) il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/4 (un quarto) della piena proprietà;
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (LU) il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/4 (un quarto) della piena proprietà, nonché per la quota di 1/2 (un mezzo) della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con xxxxxxxxxxxxxx, detto anche xxxxxxxxxxxxxx, come risultante dai registri catastali.

Si precisa che l'intestazione catastale difforme rispetto alla titolarità effettiva deriva da difetto di voltura, circostanza priva di effetti costitutivi o modificativi dei diritti reali, atteso che le risultanze catastali hanno natura meramente fiscale e non probatoria della proprietà.

Attuale titolarità

I beni risultano attualmente devoluti in piena proprietà al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, già generalizzato nella presente relazione, in forza di successione testamentaria per la morte della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, apertasi a xxxxxxxxxxxxxx (xxx) in data xxxxxxxxxxxxxx.

La successione è regolata da testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti del Notaio Alberto Valsecchi in data 26 settembre 2022, Repertorio n. 6.982/5.400, registrato a Milano il 27.09.2022 al n. 97.137, serie 1T.

Non è stata rintracciata la trascrizione del verbale di pubblicazione; tuttavia la continuità delle trascrizioni risulta comunque assicurata, come di seguito precisato.

La devoluzione ereditaria risulta dalla denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Milano al n. 554823, volume 88888, trascritta a Lucca in data 21.03.2023 al n. 3557 del Registro Particolare.

Continuità delle trascrizioni — accettazione tacita

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente risulta che, ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c., il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ha accettato tacitamente l'eredità della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx mediante atto dispositivo avente ad oggetto beni ereditari.

(un quarto) della piena proprietà;

•xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/4 (un quarto) della piena proprietà, nonché per la quota di 1/2 (un mezzo) della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxx, detto anche xxxxxxxxxxxxxxxx, come risultante dai registri catastali.

Si precisa che l'intestazione catastale difforme rispetto alla titolarità effettiva deriva da difetto di voltura, circostanza priva di effetti costitutivi o modificativi dei diritti reali, atteso che le risultanze catastali hanno natura meramente fiscale e non probatoria della proprietà.

Attuale titolarità

I beni risultano attualmente devoluti in piena proprietà al sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, già generalizzato nella presente relazione, in forza di successione testamentaria per la morte della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx, apertasi a xxxx (xx) in data xxxxxxxxxxxx.

La successione è regolata da testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti del Notaio Alberto Valsecchi in data 26 settembre 2022, Repertorio n. 6.982/5.400, registrato a Milano il 27.09.2022 al n. 97.137, serie 1T.

Non è stata rintracciata la trascrizione del verbale di pubblicazione; tuttavia la continuità delle trascrizioni risulta comunque assicurata, come di seguito precisato.

La devoluzione ereditaria risulta dalla denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Milano al n. 554823, volume 88888, trascritta a Lucca in data 21.03.2023 al n. 3557 del Registro Particolare.

Continuità delle trascrizioni — accettazione tacita

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente risulta che, ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c., il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx ha accettato tacitamente l'eredità della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx mediante atto dispositivo avente ad oggetto beni ereditari.

In particolare:

•atto di compravendita ai rogiti del Notaio Alberto Valsecchi di Milano del 27 febbraio 2023, Rep. 7.514/5.805, debitamente registrato e trascritto a Milano 2 in data 06.03.2023 al n. 20.588 di Registro Particolare;

•successiva trascrizione della relativa accettazione tacita dell'eredità presso la Conservatoria di Lucca in data 13.03.2024 al n. 4385 di Registro Generale e al n. 3319 di Registro Particolare.

•successiva trascrizione della relativa accettazione tacita dell'eredità presso la Conservatoria di Lucca in data 14.07.2025 al n. 12080 di Registro Generale e al n. 9116 di Registro Particolare.

•successiva trascrizione della relativa accettazione tacita dell'eredità presso la Conservatoria di Lucca in data 14.07.2025 al n. 12081 di Registro Generale e al n. 9117 di Registro Particolare.

•successiva trascrizione della relativa accettazione tacita dell'eredità presso la Conservatoria di Lucca in data 14.07.2025 al n. 12082 di Registro Generale e al n. 9118 di Registro Particolare.

Pertanto risulta assicurata la continuità delle trascrizioni senza soluzione di continuità.

Provenienza in capo alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx

I beni in oggetto erano pervenuti alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx:

•in parte, per successione legittima in morte di xxxxxxxxxxxxxxxx, detto anche xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxx (LU) il xxxxxxxxxxxxxxxx, apertasi ab intestato in data 31.03.2002, come da denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Milano al n. 103, volume 9990, trascritta a Lucca in data 20.03.2023 al n. 3483 di Registro Particolare;

•in parte, per successione legittima in morte di xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxx (LU) il xxxxxxxxxxxxxxxx, apertasi ab intestato in data 28.11.2007, come da denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Milano al n. 451021, volume 88888, trascritta a Lucca in data 03.11.2022 al n. 14280 di Registro Particolare.

Provenienza in capo alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx

I beni in oggetto erano pervenuti alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx:

•in parte, in regime di comunione legale dei beni con il coniuge xxxxxxxxxxxxxxxx, detto anche xxxxxxxxxxxxxxxx, per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti di Castelnuovo di Garfagnana (LU) in data 28.02.2000, Repertorio n. 71.057/13.388, registrato il 14.03.2000 al n. 67, serie 1V, e trascritto a Lucca in data 15.03.2000 al n. 2.688 di Registro Particolare, da xxxxxxxxxxxxxxxx

•in parte, per successione legittima in morte del medesimo xxxxxxxxxxxxxxxx, sopra richiamata.
Dalla documentazione esaminata e dalle visure ipotecarie eseguite non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli o interruzioni della continuità delle trascrizioni nel periodo di riferimento.
Le eventuali difformità catastali rilevate non incidono sulla titolarità dei diritti reali, essendo il Catasto privo di efficacia probatoria della proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 02/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, nonché dalla documentazione acquisita agli atti, risulta che i beni oggetto della presente relazione sono gravati dalla seguente formalità pregiudizievole:

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Lucca in data 16.11.2023 al n. 14.694 di Registro Particolare, notificato dall'Ufficio N.E.P. presso la Corte d'Appello di Milano in data 14.10.2023, Repertorio n. 28.068, a favore del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxx (xx), contro il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, per i diritti della piena proprietà, avente ad oggetto i beni descritti nella presente relazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 02/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, nonché dalla documentazione acquisita agli atti, risulta che i beni oggetto della presente relazione sono gravati dalla seguente formalità pregiudizievole:

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Lucca in data 16.11.2023 al n. 14.694 di Registro Particolare, notificato dall'Ufficio N.E.P. presso la Corte d'Appello di Milano in data 14.10.2023, Repertorio n. 28.068, a favore del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxx (xx), contro il sig. xxxxxxxxxxxx, per i diritti della piena proprietà, avente ad oggetto i beni descritti nella presente relazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 02/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, nonché dalla documentazione acquisita agli atti, risulta che i beni oggetto della presente relazione sono gravati dalla seguente formalità pregiudizievole:

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Lucca in data 16.11.2023 al n. 14.694 di Registro Particolare, notificato dall'Ufficio N.E.P. presso la Corte d'Appello di Milano in data 14.10.2023, Repertorio n. 28.068, a favore del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx), contro il sig. xxxxxxxxxxxx, per i diritti della piena proprietà, avente ad oggetto i beni descritti nella presente relazione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 02/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, nonché dalla documentazione acquisita agli atti, risulta che i beni oggetto della presente relazione sono gravati dalla seguente formalità pregiudizievole:

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Lucca in data 16.11.2023 al n. 14.694 di Registro Particolare, notificato dall'Ufficio N.E.P. presso la Corte d'Appello di Milano in data 14.10.2023, Repertorio n. 28.068, a favore del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx), contro il sig. xxxxxxxxxxxx, per i diritti della piena proprietà, avente ad oggetto i beni descritti nella presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO, PIANO S1-T-1

Zona urbanistica

L'immobile oggetto di pignoramento, unitamente ai relativi terreni annessi,

visto il Regolamento Edilizio Comunale con annesso Programma di Fabbricazione,

visto il Piano Strutturale Intercomunale, in vigore dall'11/12/2019,

visto il Piano Operativo Intercomunale adottato con Deliberazione di C.C. n. 03 del 13/03/2024 e in vigore dal 03/04/2024,

visto l'art. 30 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e s.m.i.,

lo scrivente dichiara che, alla data di redazione della perizia, gli immobili pignorati ricadono nelle seguenti zone urbanistiche:

Programma di Fabbricazione: in parte in zona A1 – Centro Storico e in parte in zona A3 – Area non urbana di protezione centro storico;

Piano Strutturale Intercomunale: in parte all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 10/11/2014 n. 65, e in parte all'interno del medesimo perimetro;

Piano Operativo Intercomunale adottato: in parte in zona A2 (art. 42) e in parte in zona E4 – Aree dei seminativi e dei mosaici culturali (art. 80).

Strumenti urbanistici in vigore:

Regolamento Edilizio Comunale con annesso Programma di Fabbricazione, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 13723 del 13/12/1982 e successive varianti;

Piano Strutturale Intercomunale, approvato con Deliberazione di C.C. n. 31 del 31/07/2019;

Piano Operativo Intercomunale adottato con Deliberazione di C.C. n. 03 del 13/03/2024, in vigore dal 03/04/2024.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Il sottoscritto Esperto stimatore rinvia integralmente all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), rilasciato dal Comune nel cui territorio ricade il terreno oggetto di stima e allegato alla presente relazione, dal quale risultano la destinazione urbanistica, gli eventuali vincoli insistenti sull'area e i riferimenti normativi applicabili.

Il predetto certificato costituisce l'atto ufficiale attestante la disciplina urbanistica vigente alla data del rilascio.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Il sottoscritto Esperto stimatore rinvia integralmente all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), rilasciato dal Comune nel cui territorio ricade il terreno oggetto di stima e allegato alla presente relazione, dal quale risultano la destinazione urbanistica, gli eventuali vincoli insistenti sull'area e i riferimenti normativi applicabili.

Il predetto certificato costituisce l'atto ufficiale attestante la disciplina urbanistica vigente alla data del rilascio.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Il sottoscritto Esperto stimatore rinvia integralmente all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), rilasciato dal Comune nel cui territorio ricade il terreno oggetto di stima e allegato alla presente

relazione, dal quale risultano la destinazione urbanistica, gli eventuali vincoli insistenti sull'area e i riferimenti normativi applicabili.

Il predetto certificato costituisce l'atto ufficiale attestante la disciplina urbanistica vigente alla data del rilascio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Regolarità edilizia

Relativamente alla regolarità edilizia dell'immobile pignorato, lo scrivente riferisce quanto segue:

Dalla documentazione acquisita presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villa Collemandina, a seguito dell'istanza di accesso agli atti presentata, risulta che in data 30/11/1999, prot. n. 3886, la precedente proprietaria, unitamente ai titolari di diritti di comproprietà sui mappali 5646 e 5647, ha presentato istanza di concessione edilizia per interventi al tetto e alle facciate, allegando i relativi elaborati progettuali.

La Commissione Edilizia, con verbale n. 26 del 14/12/1999, ha espresso parere favorevole, e conseguentemente il Responsabile del Servizio del Comune di Villa Collemandina ha rilasciato la Concessione Edilizia n. 11 in data 04/04/2000. Si segnala, a titolo precauzionale, che nel documento di rilascio della concessione risultano citati esclusivamente i mappali 5646 e 5647, mentre il mappale 4329 risulta comunque rappresentato negli elaborati grafici a corredo della pratica e nella relazione tecnica descrittiva dell'intervento.

Gli interventi indicati nella pratica edilizia-autorizzativa comprendono:

Smantellamento del manto di copertura del tetto, con accatastamento del materiale al piano di carico per la selezione e il riutilizzo di quello in buone condizioni;

Demolizione della gronda esistente;

Demolizione della muratura a ridosso del tetto per la formazione del cordolo;

Realizzazione di cordolo al tetto in calcestruzzo armato, con rivestimento esterno in pietrame murato a faccia vista; posa di catene laddove non è possibile estendere il cordolo su tutte le murature;

Interventi sull'unità adiacente, oltre a stuccatura delle facciate e sostituzione di canali di gronda e discendenti.

Dal confronto tra la documentazione acquisita e lo stato dei luoghi, si rileva che al piano primo e sulle facciate (unico livello confrontabile con gli elaborati progettuali) vi è una difformità rispetto a quanto autorizzato: il piano risulta costituito da un unico vano ampio, anziché dai tre previsti dal progetto originale.

Lo scrivente osserva inoltre che il solaio di calpestio del piano primo è stato rinforzato mediante la realizzazione di una soletta collaborante in calcestruzzo armato con rete elettrosaldata, di cui si osserva la risvolta lungo i muri perimetrali. È presumibile che, al fine di consentire tale lavorazione, le pareti divisorie originali non siano state ricostruite, determinando la modifica della distribuzione interna rispetto al progetto.

Tra i documenti reperiti è presente anche l'attestazione di avvenuto deposito ai sensi dell'art. 2 della L.R. 88/1982, rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Lucca in data 04/04/2000 prot. 3268/9254. Non risultano agli atti varianti in corso d'opera né comunicazioni di fine lavori o attestazioni di corretta esecuzione degli interventi.

Si segnala pertanto, a titolo precauzionale, che l'aggiudicatario del bene dovrà farsi carico di eventuali adempimenti connessi al completamento della pratica edilizia, coinvolgendo necessariamente la proprietà confinante (mappali 5646 e 5647), al fine di regolarizzare le difformità riscontrate.

Per quanto riguarda il piano terra, non riportato negli elaborati progettuali, lo stato dei luoghi evidenzia difformità rispetto alla planimetria catastale depositata; pertanto, si presume che siano stati effettuati lavori in assenza di titolo abilitativo, rendendo necessaria la presentazione di una pratica di sanatoria, con conseguente sostenimento da parte dell'aggiudicatario delle spese tecniche e della sanzione prevista dal Comune di Villa Collemandina.

Si precisa che quanto riportato si limita alla constatazione dello stato di fatto e alla ricostruzione documentale disponibile, senza assumere responsabilità in merito alla regolarità urbanistico-edilizia definitiva dell'immobile, che dovrà essere verificata e regolarizzata dall'aggiudicatario.

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Alla luce di quanto rilevato, il terreno risulta conforme alla normativa urbanistica vigente per la destinazione agricola. Non si riscontrano elementi che possano ostacolare la vendita all'asta o influenzare negativamente il valore stimato del bene.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Alla luce di quanto rilevato, il terreno risulta conforme alla normativa urbanistica vigente per la destinazione agricola. Non si riscontrano elementi che possano ostacolare la vendita all'asta o influenzare negativamente il valore stimato del bene.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO

Alla luce di quanto rilevato, il terreno risulta conforme alla normativa urbanistica vigente per la destinazione agricola. Non si riscontrano elementi che possano ostacolare la vendita all'asta o influenzare negativamente il valore stimato del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA COLLEMANDINA (LU) - VIA CHIESA DI MASSA SASSOROSSO, PIANO S1-T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle verifiche effettuate e dalla documentazione esaminata non risulta costituito un condominio formalmente organizzato, né risulta la presenza di amministratore, regolamento condominiale o tabelle millesimali.

L'immobile oggetto di pignoramento non appare pertanto inserito in un contesto condominiale in senso tecnico-giuridico, bensì in un fabbricato composto da più unità immobiliari contigue con limitate parti in comunione.

Non risultano, allo stato degli atti, oneri condominiali insoluti, spese comuni deliberate o obbligazioni periodiche riferibili a gestione condominiale.

Restano ferme le eventuali obbligazioni derivanti da rapporti di comunione sulle parti strutturali o sulla corte comune, nei limiti e secondo le modalità previste dalla legge, non essendo emersi atti convenzionali che disciplinino diversamente tali rapporti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Motivazione circa la formazione di un lotto unico

Dall'analisi tecnico-estimativa dei beni pignorati è emerso che, sebbene il terreno posto nelle immediate vicinanze del fabbricato presenti caratteristiche tali da consentirne, in astratto, una autonoma alienazione

mediante formazione di un distinto lotto, la suddivisione non risulta economicamente conveniente ai fini della procedura esecutiva.

La separazione del terreno dal fabbricato determinerebbe infatti una significativa perdita di funzionalità, pertinenzialità e appetibilità commerciale dell'edificio principale, il quale, per tipologia costruttiva, caratteristiche intrinseche e limitazioni d'uso, trae parte essenziale del proprio valore proprio dalla disponibilità dell'area esterna. La sottrazione di tale porzione comporterebbe un sensibile deprezzamento del bene residuo, tale da non essere compensato dal presumibile ricavo derivante dalla vendita autonoma del terreno.

In particolare, la costituzione di un secondo lotto determinerebbe:

una riduzione della fruibilità e dell'autonomia funzionale del fabbricato;

un peggioramento delle condizioni di accesso, utilizzo e valorizzazione del bene principale;

una contrazione della platea dei potenziali acquirenti;

un verosimile ribasso del prezzo base d'asta del lotto principale in misura superiore al valore ottenibile dalla vendita separata del terreno.

Alla luce dei criteri estimativi orientati alla massima realizzazione del valore complessivo dei beni pignorati e alla maggiore probabilità di vendita, si ritiene pertanto più conveniente per la procedura esecutiva la formazione di un unico lotto, comprensivo sia del fabbricato sia dell'area di pertinenza, in quanto tale configurazione consente di preservare l'unitarietà economica, funzionale e commerciale del compendio immobiliare.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso, piano S1-T-1
Unità immobiliare a destinazione abitativa, sviluppata da terra a tetto, corredata da locali accessori ad uso cantina e da terreno di pertinenza ubicato nelle immediate vicinanze del fabbricato, sita nel centro storico della Frazione Massa Sassorosso del Comune di Villa Collemandina. L'assetto distributivo interno, rilevato in sede di sopralluogo, risulta difforme rispetto alla planimetria catastale depositata agli atti e si articola come segue: Piano terra vano ad uso ingresso, in comune con l'unità immobiliare adiacente identificata ai mappali 5646-5647; due servizi igienici, di cui uno abitualmente utilizzato dal proprietario dell'unità immobiliare confinante sopra richiamata; vano attualmente attrezzato a camera da letto (indicato come cucina nella planimetria catastale); vano utilizzato quale locale di sgombero ma, per caratteristiche dimensionali, potenzialmente riconducibile a vano abitabile. Piano primo (sottotetto) unico vano allo stato grezzo, con altezza media interna non conforme ai requisiti per l'uso abitativo secondo la normativa vigente. Un eventuale riconoscimento della destinazione abitativa potrebbe ipotizzarsi solo previa dimostrazione di un'originaria funzione residenziale e mediante eventuale richiesta di deroga ai sensi del Decreto Ministeriale 5 luglio 1975, ove giuridicamente ammissibile. Piano seminterrato vani ad uso cantina, in pessimo stato di manutenzione e conservazione. L'accesso ai predetti locali avviene esercitando il passaggio dal mappale 5646 (non oggetto di pignoramento) oltre che dal mappale 4328, anch'esso non compreso nella procedura esecutiva. Annotazione rilevante ai fini estimativi e giuridici Si evidenzia che l'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta in interazione funzionale con altra unità abitativa adiacente, non ricompresa nella vendita giudiziale. Tale circostanza incide sotto il profilo: dell'autonomia

funzionale e reddituale del bene; della regolarità edilizia e catastale; della concreta commerciabilità del compendio; della necessità di verifica circa eventuali servitù di fatto o situazioni di compossesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 4329, Sub. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 42.150,00

La valutazione del bene è stata eseguita in conformità a quanto previsto dall'art. 568 del Codice di Procedura Civile, assumendo quale riferimento il valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ai fini della determinazione del prezzo base della vendita giudiziaria.

Ai sensi della citata disposizione, il valore è stato determinato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della consistenza, dello stato di conservazione e manutenzione, della situazione urbanistico-edilizia e catastale, della presenza di eventuali vincoli, oneri, servitù, gravami e diritti di terzi, nonché della situazione di occupazione e di ogni altra circostanza idonea a influire sulla commerciabilità del bene nell'ambito di una vendita forzata.

La stima è stata effettuata secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto con beni analoghi per tipologia, localizzazione e caratteristiche, opportunamente rettificato per tenere conto delle peculiarità specifiche dell'immobile oggetto di valutazione.

Nel determinare il valore si è altresì considerato che la vendita avverrà nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare, con conseguente possibile incidenza di fattori penalizzanti rispetto al libero mercato, quali:

limitazioni nelle garanzie per vizi della cosa venduta;

tempi e modalità di trasferimento tipici della vendita giudiziaria;

eventuale stato di occupazione del bene;

necessità di regolarizzazioni urbanistiche, edilizie o catastali;

oneri a carico dell'aggiudicatario non preventivamente quantificabili con precisione;

ridotta platea di potenziali acquirenti.

Il valore così determinato rappresenta pertanto il più probabile valore di realizzo del bene in sede di vendita forzata, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova alla data della presente stima.

Ai fini della verifica di coerenza, il risultato è stato confrontato con le quotazioni di mercato desunte da fonti istituzionali e da operatori qualificati del settore, tra cui l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferite al periodo più prossimo alla data della valutazione.

Il valore finale è espresso a corpo e non a misura e tiene conto di tutte le criticità, limitazioni e condizioni descritte nella presente relazione peritale.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso
Trattasi di terreno non edificabile posto nelle immediate vicinanze del bene n.ro 01
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 5903, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 381,60

Per quanto concerne la valutazione del bene in esame, trattandosi di terreno agricolo non edificabile, si rendono necessarie alcune precisazioni di carattere metodologico ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, come richiesto dall'art. 568 c.p.c.

A differenza del comparto immobiliare urbano — per il quale risultano disponibili numerosi listini, banche dati e osservatori di mercato — per i terreni agricoli non esiste un sistema informativo altrettanto diffuso, aggiornato e rappresentativo delle effettive dinamiche dei prezzi, con conseguente maggiore difficoltà nel reperimento di dati comparativi attendibili.

Nel nostro ordinamento è tuttora previsto il Valore Agricolo Medio (V.A.M.), determinato a livello provinciale per regioni agrarie omogenee e qualità di coltura. Tuttavia tali valori, per le finalità per cui sono stati istituiti e per le modalità di rilevazione e aggiornamento, non risultano idonei a rappresentare in modo puntuale il valore di mercato dei terreni agricoli ordinari, poiché esprimono un valore unitario uniforme per ciascun Comune e per ciascuna qualità colturale, senza considerare le specifiche caratteristiche del singolo fondo.

È infatti noto che il territorio comunale può presentare rilevanti disomogeneità sotto il profilo orografico, pedologico, dell'accessibilità, della dotazione infrastrutturale, della fertilità del suolo, della giacitura, dell'irrigabilità e della frammentazione fondiaria, tutti elementi che incidono in modo determinante sulla formazione del prezzo di mercato. Analoghe criticità possono derivare dall'inclusione, nella medesima regione agraria, di Comuni non perfettamente omogenei tra loro.

Ne consegue che il V.A.M. riferito a un determinato Comune può risultare, per uno specifico terreno, significativamente superiore oppure inferiore al reale valore di mercato.

Ulteriore elemento di incertezza deriva dal fatto che il mercato dei terreni agricoli è stato a lungo influenzato dai criteri di valutazione automatica previsti dal D.P.R. 131/1986 (Testo Unico dell'Imposta di Registro), con conseguente frequente indicazione negli atti di trasferimento di valori basati sui redditi dominicali catastali, spesso non correlati ai prezzi effettivamente pattuiti. Solo in tempi relativamente recenti si osserva una maggiore aderenza tra valori dichiarati e valori reali, permanendo tuttavia un livello di trasparenza e numerosità delle transazioni insufficiente a costituire un osservatorio di mercato statisticamente significativo.

Alla luce di quanto sopra, risulta oggettivamente complesso reperire informazioni complete, attendibili e comparabili sull'andamento del mercato dei terreni agricoli, rendendo necessario il ricorso a una valutazione tecnico-professionale fondata su sopralluogo, analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo, conoscenza del contesto territoriale e indagini dirette presso operatori locali.

Pertanto, la presente stima — redatta a seguito di accurata ispezione del bene e di adeguate indagini di mercato — costituisce la metodologia più idonea a descrivere compiutamente il fondo e a motivare il valore attribuito ai fini della vendita giudiziaria.

I Valori Agricoli Medi ufficiali sono stati comunque assunti quale parametro di controllo, al fine di verificare che i valori unitari adottati nella presente valutazione non risultino inferiori a tali riferimenti convenzionali.

Il valore determinato rappresenta pertanto il più probabile valore di realizzo del bene in sede di vendita forzata, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova alla data della stima.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso

Trattasi di terreno non edificabile posto nelle immediate vicinanze del bene n.ro 01

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 5904, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 3,60

Per ciò che concerne la valutazione del bene in questione, trattandosi di terreno non edificabile, il sottoscritto intende precisare quanto segue: per la determinazione del più probabile valore di mercato, considerando che mentre è diffusissima la presenza di molteplici listini con le quotazioni dei valori degli immobili urbani, è notevolmente carente, per non dire del tutto assente, una similare informativa per quanto concerne il valore immobiliare dei terreni agricoli. Nel nostro ordinamento giuridico esiste ancora un concetto di valore agricolo convenzionale, più propriamente definito valore agricolo medio (VAM) determinato, a livello provinciale, per regioni agrarie omogenee e qualità di coltura, tuttavia tali valori, in relazione alle loro finalità intrinseche ed alle metodologie di rilevazione e aggiornamento, non sono in grado di potere esprimere con la stessa chiarezza dei correnti listini immobiliari la variabilità dei valori agricoli ordinari effettivi essendo vincolati, per definizione intrinseca, ad esprimere un medesimo valore unitario per comune e qualità di coltura. Come è ben facile immaginare un comune può essere composto di zone territoriali notevolmente disomogenee sotto il profilo orografico, che è uno dei parametri i più influenti sul valore. Inoltre analoga criticità si possono presentare in relazione all'inserimento in una medesima regione agraria di comuni non del tutto omogenei fra loro. Di fatto, per i motivi sopra esposti il VAM di un Comune, per uno specifico terreno, può risultare o più alto o più basso del reale valore di mercato. Occorre poi evidenziare come il mercato dei terreni agricoli ha risentito, per molti anni, in modo essenziale dei criteri di valutazione automatica previsti dal D.P.R. 131/1986 (Testo unico delle imposte di registro) e pertanto i prezzi dichiarati sugli atti traslativi fino a pochi anni fa era quello determinato sulla scorta dei Redditi Dominicali che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato. Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni più veritiere, ma il mercato è ancora poco trasparente e comunque non produce quei parametri sufficienti, sia dal punto qualitativo che quantitativo, a realizzare un Osservatorio di "natura scientifica". Quanto precede evidenziano le difficoltà concrete di reperire informazioni sull'andamento dei valori del mercato dei terreni agricoli, ancorché sommarie, e perché è viva l'esigenza della costituzione di un Osservatorio di valori immobiliari dei beni di tale natura.

In conclusione, pare opportuno evidenziare che solo la stima effettuata da un tecnico professionista, in quanto esperto del settore, redatta dopo un'accurata ispezione al fondo ed ai caratteri locali della zona in cui è posto ed adeguate indagini di mercato, costituisce la consulenza idonea a rappresentare e a descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia il bene e a motivare il valore da attribuire; il sottoscritto ha preso comunque di riferimento i VAM per verificare se i valori applicati dallo stesso risultavano in ogni caso, non inferiori a questi.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso

Trattasi di terreno non edificabile posto nelle immediate vicinanze del bene n.ro 01

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 5905, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 313,20

Per ciò che concerne la valutazione del bene in questione, trattandosi di terreno non edificabile, il sottoscritto intende precisare quanto segue: per la determinazione del più probabile valore di mercato, considerando che mentre è diffusissima la presenza di molteplici listini con le quotazioni dei valori degli immobili urbani, è notevolmente carente, per non dire del tutto assente, una similare informativa per quanto concerne il valore immobiliare dei terreni agricoli. Nel nostro ordinamento giuridico esiste ancora un concetto di valore agricolo convenzionale, più propriamente definito valore agricolo medio (VAM) determinato, a livello provinciale, per regioni agrarie omogenee e qualità di coltura, tuttavia tali valori, in relazione alle loro finalità intrinseche ed alle metodologie di rilevazione e aggiornamento, non

sono in grado di potere esprimere con la stessa chiarezza dei correnti listini immobiliari la variabilità dei valori agricoli ordinari effettivi essendo vincolati, per definizione intrinseca, ad esprimere un medesimo valore unitario per comune e qualità di coltura. Come è ben facile immaginare un comune può essere composto di zone territoriali notevolmente disomogenee sotto il profilo orografico, che è uno dei parametri i più influenti sul valore. Inoltre analoga criticità si possono presentare in relazione all'inserimento in una medesima regione agraria di comuni non del tutto omogenei fra loro. Di fatto, per i motivi sopra esposti il VAM di un Comune, per uno specifico terreno, può risultare o più alto o più basso del reale valore di mercato. Occorre poi evidenziare come il mercato dei terreni agricoli ha risentito, per molti anni, in modo essenziale dei criteri di valutazione automatica previsti dal D.P.R. 131/1986 (Testo unico delle imposte di registro) e pertanto i prezzi dichiarati sugli atti traslativi fino a pochi anni fa era quello determinato sulla scorta dei Redditi Dominicali che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato. Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni più veritiere, ma il mercato è ancora poco trasparente e comunque non produce quei parametri sufficienti, sia dal punto qualitativo che quantitativo, a realizzare un Osservatorio di "natura scientifica". Quanto precede evidenziano le difficoltà concrete di reperire informazioni sull'andamento dei valori del mercato dei terreni agricoli, ancorché sommarie, e perché è viva l'esigenza della costituzione di un Osservatorio di valori immobiliari dei beni di tale natura.

In conclusione, pare opportuno evidenziare che solo la stima effettuata da un tecnico professionista, in quanto esperto del settore, redatta dopo un'accurata ispezione al fondo ed ai caratteri locali della zona in cui è posto ed adeguate indagini di mercato, costituisce la consulenza idonea a rappresentare e a descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia il bene e a motivare il valore da attribuire; il sottoscritto ha preso comunque di riferimento i VAM per verificare se i valori applicati dallo stesso risultavano in ogni caso, non inferiori a questi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso, piano S1-T-1	84,30 mq	500,00 €/mq	€ 42.150,00	100,00%	€ 42.150,00
Bene N° 2 - Terreno Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	19,08 mq	20,00 €/mq	€ 381,60	100,00%	€ 381,60
Bene N° 3 - Terreno Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	0,18 mq	20,00 €/mq	€ 3,60	100,00%	€ 3,60
Bene N° 4 - Terreno Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso	15,66 mq	20,00 €/mq	€ 313,20	100,00%	€ 313,20
Valore di stima:					€ 42.848,40

Valore di stima: € 43.000,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Regolarizzazione edilizia dell'immobile ad uso abitativo (Spese tecniche, diritti e sanzione) - importo stimato suscettibile di variazione	3.500,00	€
Regolarizzazione catastale (Spese tecniche e diritti)	1.500,00	€

Valore finale di stima: € 29.400,00

Considerata la tipologia dell'unità abitativa oggetto di stima e la sua localizzazione nel tessuto urbano della frazione di Massa Sassorosso, nonché la consistenza complessiva degli spazi interni e delle dotazioni comprese nella vendita, valutate mediante applicazione dei pertinenti coefficienti di ragguaglio; considerata l'organizzazione distributiva dell'immobile, le carenze di funzionalità e di dotazione, anche impiantistica, derivanti dalla compresenza e interazione con unità abitativa adiacente e la conseguente necessità di interventi edilizi e impiantistici finalizzati al conseguimento della piena autonomia funzionale; considerate le caratteristiche costruttive, la buona qualità delle finiture limitatamente al piano terra e lo stato manutentivo complessivo; tenuto conto della presumibile scadente prestazione energetica, in assenza di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.); tenuto altresì conto delle criticità e problematiche evidenziate nella presente relazione, con particolare riferimento agli aspetti urbanistico-edilizi e alla necessità di regolarizzazione, i cui oneri sono allo stato solo stimati in via presuntiva ai fini valutativi; considerati i rischi che l'acquirente dovrà assumere, sia in relazione alle opere necessarie sia ai rapporti con terzi proprietari dell'unità contigua, nonché ai vincoli derivanti dalla descritta interazione; valutato infine quanto esposto in perizia in ordine a gravami e limitazioni,

il sottoscritto determina il più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come specificato nella presente relazione.

Per i terreni:

La valutazione dei beni in esame, trattandosi di terreni agricoli non edificabili, richiede alcune precisazioni metodologiche.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, si evidenzia come, a differenza del comparto immobiliare urbano — per il quale esistono numerosi listini e banche dati di riferimento — per i terreni agricoli non sia disponibile un sistema informativo altrettanto strutturato, continuo e rappresentativo delle effettive dinamiche di mercato.

Nel nostro ordinamento è tuttora vigente il concetto di Valore Agricolo Medio (V.A.M.), determinato a livello provinciale per regioni agrarie omogenee e per qualità di coltura. Tuttavia tali valori, per finalità, metodologia di rilevazione e criteri di aggiornamento, non risultano idonei a rappresentare con sufficiente attendibilità il valore di mercato dei terreni agricoli ordinari, in quanto esprimono un valore unitario uniforme per Comune e qualità culturale, senza considerare le specifiche caratteristiche del singolo fondo.

È infatti noto che il territorio comunale può presentare marcate disomogeneità sotto il profilo orografico, pedologico, dell'accessibilità, della dotazione infrastrutturale, della fertilità, della frammentazione fondiaria e

dell'effettiva vocazione agricola, fattori che incidono in modo determinante sulla formazione del prezzo. Analoghe criticità derivano dall'inserimento, all'interno della medesima regione agraria, di Comuni non perfettamente omogenei tra loro.

Ne consegue che il V.A.M. può risultare, per uno specifico terreno, significativamente superiore oppure inferiore al reale valore di mercato.

Ulteriore elemento di criticità deriva dal fatto che il mercato dei terreni agricoli è stato per lungo tempo condizionato dai criteri di valutazione automatica previsti dal D.P.R. 131/1986 (Testo Unico dell'Imposta di Registro), con conseguente diffusione, negli atti traslativi, di valori dichiarati determinati sulla base dei redditi dominicali, spesso non correlati ai prezzi effettivamente pattuiti. Solo in tempi relativamente recenti si osserva una maggiore aderenza tra valori dichiarati e valori reali, permanendo tuttavia un livello di trasparenza e numerosità delle transazioni insufficiente a costituire un osservatorio di mercato statisticamente significativo.

Alla luce di quanto sopra, risulta oggettivamente complesso reperire dati di mercato attendibili, aggiornati e comparabili per i terreni agricoli, rendendo necessario il ricorso a metodologie estimative fondate su indagini dirette, conoscenza del contesto locale e analisi tecnico-professionale del fondo.

Pertanto, la stima redatta — basata su sopralluogo, analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, verifica della situazione agronomica e delle condizioni locali di mercato — rappresenta lo strumento più idoneo per descrivere compiutamente il bene e motivare il valore attribuito.

In ogni caso, i Valori Agricoli Medi ufficiali sono stati assunti quale parametro di controllo, al fine di verificare che i valori unitari adottati nella presente stima non risultino inferiori a tali soglie di riferimento.

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.

Pieve Fosciana, li 02/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Dini Dino

Elenco allegati:

001_Ispezioni Catastali	007_Istanze Verifica Contratti Locativi
002_Ispezioni Ipotecarie	008_Mappa Vincolo Idrogeologico
003_Interazione funzionale m.li 4329-5646	009_Mappa Vincolo Paesaggistico
004_Estratto Catastale Servitù di passaggio	010_Concessione Edilizia n.ro 11 del 04.04.2000
005_Atti di Provenienza	011_Documentazione fotografica
006_Agenzia Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari	

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso, piano S1-T-1

Unità immobiliare a destinazione abitativa, sviluppata da terra a tetto, corredata da locali accessori ad uso cantina e da terreno di pertinenza ubicato nelle immediate vicinanze del fabbricato, sita nel centro storico della Frazione Massa Sassorosso del Comune di Villa Collemandina. L'assetto distributivo interno, rilevato in sede di sopralluogo, risulta difforme rispetto alla planimetria catastale depositata agli atti e si articola come segue: Piano terra vano ad uso ingresso, in comune con l'unità immobiliare adiacente identificata ai mappali 5646-5647; due servizi igienici, di cui uno abitualmente utilizzato dal proprietario dell'unità immobiliare confinante sopra richiamata; vano attualmente attrezzato a camera da letto (indicato come cucina nella planimetria catastale); vano utilizzato quale locale di sgombero ma, per caratteristiche dimensionali, potenzialmente riconducibile a vano abitabile. Piano primo (sottotetto) unico vano allo stato grezzo, con altezza media interna non conforme ai requisiti per l'uso abitativo secondo la normativa vigente. Un eventuale riconoscimento della destinazione abitativa potrebbe ipotizzarsi solo previa dimostrazione di un'originaria funzione residenziale e mediante eventuale richiesta di deroga ai sensi del Decreto Ministeriale 5 luglio 1975, ove giuridicamente ammissibile. Piano seminterrato vani ad uso cantina, in pessimo stato di manutenzione e conservazione. L'accesso ai predetti locali avviene esercitando il passaggio dal mappale 5646 (non oggetto di pignoramento) oltre che dal mappale 4328, anch'esso non compreso nella procedura esecutiva. Annotazione rilevante ai fini estimativi e giuridici **Si evidenzia che l'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta in interazione funzionale con altra unità abitativa adiacente, non ricompresa nella vendita giudiziale.** Tale circostanza incide sotto il profilo: dell'autonomia funzionale e reddituale del bene; della regolarità edilizia e catastale; della concreta commerciabilità del compendio; della necessità di verifica circa eventuali servitù di fatto o situazioni di comproprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 4329, Sub. 4, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Zona urbanistica L'immobile oggetto di pignoramento, unitamente ai relativi terreni annessi, visto il Regolamento Edilizio Comunale con annesso Programma di Fabbricazione, visto il Piano Strutturale Intercomunale, in vigore dall'11/12/2019, visto il Piano Operativo Intercomunale adottato con Deliberazione di C.C. n. 03 del 13/03/2024 e in vigore dal 03/04/2024, visto l'art. 30 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e s.m.i., lo scrivente dichiara che, alla data di redazione della perizia, gli immobili pignorati ricadono nelle seguenti zone urbanistiche: Programma di Fabbricazione: in parte in zona A1 - Centro Storico e in parte in zona A3 - Area non urbana di protezione centro storico; Piano Strutturale Intercomunale: in parte all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 10/11/2014 n. 65, e in parte all'interno del medesimo perimetro; Piano Operativo Intercomunale adottato: in parte in zona A2 (art. 42) e in parte in zona E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici culturali (art. 80). Strumenti urbanistici in vigore: Regolamento Edilizio Comunale con annesso Programma di Fabbricazione, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 13723 del 13/12/1982 e successive varianti; Piano Strutturale Intercomunale, approvato con Deliberazione di C.C. n. 31 del 31/07/2019; Piano Operativo Intercomunale adottato con Deliberazione di C.C. n. 03 del 13/03/2024, in vigore dal 03/04/2024.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso

Trattasi di terreno non edificabile posto nelle immediate vicinanze del bene n.ro 01

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 5903, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Il sottoscritto Esperto stimatore rinvia integralmente all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), rilasciato dal Comune nel cui territorio ricade il terreno oggetto di stima e allegato alla presente relazione, dal quale risultano la destinazione urbanistica, gli eventuali vincoli insistenti sull'area e i riferimenti normativi applicabili. Il predetto certificato costituisce l'atto ufficiale attestante la disciplina urbanistica vigente alla data del rilascio.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso
Trattasi di terreno non edificabile posto nelle immediate vicinanze del bene n.ro 01
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 5904, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il sottoscritto Esperto stimatore rinvia integralmente all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), rilasciato dal Comune nel cui territorio ricade il terreno oggetto di stima e allegato alla presente relazione, dal quale risultano la destinazione urbanistica, gli eventuali vincoli insistenti sull'area e i riferimenti normativi applicabili. Il predetto certificato costituisce l'atto ufficiale attestante la disciplina urbanistica vigente alla data del rilascio.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso
Trattasi di terreno non edificabile posto nelle immediate vicinanze del bene n.ro 01
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 5905, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il sottoscritto Esperto stimatore rinvia integralmente all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), rilasciato dal Comune nel cui territorio ricade il terreno oggetto di stima e allegato alla presente relazione, dal quale risultano la destinazione urbanistica, gli eventuali vincoli insistenti sull'area e i riferimenti normativi applicabili. Il predetto certificato costituisce l'atto ufficiale attestante la disciplina urbanistica vigente alla data del rilascio.

Prezzo base d'asta: € 29.400,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 217/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.400,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 4329, Sub. 4, Categoria A4	Superficie	84,30 mq
Stato conservativo:	<p>Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, nei limiti dell'ispezione visiva e senza esecuzione di saggi distruttivi né indagini specialistiche, l'immobile pignorato presenta condizioni manutentive differenziate in relazione ai diversi livelli. Il piano seminterrato risulta in mediocre stato di conservazione e manutenzione, privo di rifiniture e impianti. Il piano terra risulta in ordinario stato di conservazione e manutenzione, con finiture e impianti che appaiono funzionali all'uso, sebbene non recenti. Il piano sottotetto, invece, risulta interessato da interventi edilizi non completati e si presenta allo stato grezzo, privo delle finiture interne e con lavorazioni interrotte. Nel medesimo livello sono state rilevate tracce di infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura, diffuse in più punti, circostanza che lascia presumere la presenza di criticità del manto o degli elementi di tenuta del tetto. Non essendo state effettuate verifiche tecniche specifiche sulla struttura e sulla stratigrafia della copertura, non è possibile determinare con precisione l'origine delle infiltrazioni né l'entità degli interventi necessari. Si ritiene tuttavia verosimile la necessità, quantomeno, di opere di manutenzione ordinaria della copertura, restando impregiudicata la possibilità che, a seguito di indagini approfondite, si rendano necessari interventi di maggiore entità. Pertanto, lo stato conservativo complessivo dell'immobile può essere qualificato come mediocre/disomogeneo, con condizioni accettabili al piano terra e carenti al piano sottotetto, che richiede interventi di completamento e opere manutentive sulla copertura. Le valutazioni sopra riportate sono formulate esclusivamente sulla base dell'osservazione diretta effettuata durante il sopralluogo e non costituiscono attestazione circa l'assenza di ulteriori vizi occulti o difetti non rilevabili senza indagini invasive o specialistiche.</p>		
Descrizione:	<p>Unità immobiliare a destinazione abitativa, sviluppata da terra a tetto, corredata da locali accessori ad uso cantina e da terreno di pertinenza ubicato nelle immediate vicinanze del fabbricato, sita nel centro storico della Frazione Massa Sassorosso del Comune di Villa Collemandina. L'assetto distributivo interno, rilevato in sede di sopralluogo, risulta difforme rispetto alla planimetria catastale depositata agli atti e si articola come segue: Piano terra vano ad uso ingresso, in comune con l'unità immobiliare adiacente identificata ai mappali 5646-5647; due servizi igienici, di cui uno abitualmente utilizzato dal proprietario dell'unità immobiliare confinante sopra richiamata; vano attualmente attrezzato a camera da letto (indicato come cucina nella planimetria catastale); vano utilizzato quale locale di sgombero ma, per caratteristiche dimensionali, potenzialmente riconducibile a vano abitabile. Piano primo (sottotetto) unico vano allo stato grezzo, con altezza media interna non conforme ai requisiti per l'uso abitativo secondo la normativa vigente. Un eventuale riconoscimento della destinazione abitativa potrebbe ipotizzarsi solo previa dimostrazione di un'originaria funzione residenziale e mediante eventuale richiesta di deroga ai sensi del Decreto Ministeriale 5 luglio 1975, ove giuridicamente ammissibile. Piano seminterrato vani ad uso cantina, in pessimo stato di manutenzione e conservazione. L'accesso ai predetti locali avviene esercitando il passaggio dal mappale 5646 (non oggetto di pignoramento) oltre che dal mappale 4328, anch'esso non compreso nella procedura esecutiva. Annotazione rilevante ai fini estimativi e giuridici Si evidenzia che l'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta in interazione funzionale con altra unità abitativa adiacente, non ricompresa nella vendita giudiziale. Tale circostanza incide sotto il profilo: dell'autonomia funzionale e reddituale del bene; della regolarità edilizia e catastale; della concreta commerciabilità del compendio; della necessità di verifica circa eventuali servitù di fatto o situazioni di comproprietà.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 5903, Qualità Seminativo	Superficie	19,08 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo, nei limiti delle verifiche ricognitive espletate, il terreno è apparso privo di coltivazioni in atto o di interventi manutentivi recenti, presentando vegetazione spontanea diffusa e segni evidenti di mancata gestione. Lo stato conservativo può pertanto qualificarsi come stato di abbandono alla data dell'accesso. Resta inteso che tale valutazione ha natura descrittiva e non costituisce accertamento agronomico né analisi tecnica delle condizioni pedologiche o produttive del fondo.		
Descrizione:	Trattasi di terreno non edificabile posto nelle immediate vicinanze del bene n.ro 01		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 5904, Qualità Seminativo	Superficie	0,18 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo, nei limiti delle verifiche ricognitive espletate, il terreno è apparso privo di coltivazioni in atto o di interventi manutentivi recenti, presentando vegetazione spontanea diffusa e segni evidenti di mancata gestione. Lo stato conservativo può pertanto qualificarsi come stato di abbandono alla data dell'accesso. Resta inteso che tale valutazione ha natura descrittiva e non costituisce accertamento agronomico né analisi tecnica delle condizioni pedologiche o produttive del fondo.		
Descrizione:	Trattasi di terreno non edificabile posto nelle immediate vicinanze del bene n.ro 01		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Villa Collemandina (LU) - Via Chiesa di Massa Sassorosso		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 5905, Qualità Seminativo	Superficie	15,66 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo, nei limiti delle verifiche ricognitive espletate, il terreno è apparso privo di coltivazioni in atto o di interventi manutentivi recenti, presentando vegetazione spontanea diffusa e segni evidenti di mancata gestione. Lo stato conservativo può pertanto qualificarsi come stato di abbandono alla data dell'accesso. Resta inteso che tale valutazione ha natura descrittiva e non costituisce accertamento agronomico né analisi tecnica delle condizioni pedologiche o produttive del fondo.		

Descrizione:	Trattasi di terreno non edificabile posto nelle immediate vicinanze del bene n.ro 01
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI