
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Masi Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 25/2024 del R.G.E.	19
Lotto Unico	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20

INCARICO

All'udienza del 07/04/2024, il sottoscritto Geom. Masi Giorgio, con studio in Via Pesciatina, 42 - 55012 - Capannori (LU), email masigiorgio1@gmail.com, PEC giorgio.masi@geopec.it, Tel. 335 6108947, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Montecarlo (LU) - frazione di San Giuseppe, Via San Giuseppe n. 17.

DESCRIZIONE

Unità immobiliare, facente parte del complesso edilizio quadrifamiliare, con destinazione residenziale composto da complessive quattro villette, a schiera fra loro, con caratteristiche strutturali e tipologiche unitarie, sito nel Comune di Montecarlo (LU), frazione di San Giuseppe, Via San Giuseppe civico 17, al quale si accede sia direttamente da detta strada pubblica sia dalla laterale strada privata e più precisamente:

unità immobiliare ad uso civile abitazione di tipologia di villetta bifamiliare terra-tetto, dislocata su quattro livelli collegati tra loro da scale interne, composta da cantina, oggi usata come studio privato e vano lavanderia al piano seminterrato; da ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura, ripostiglio, piccolo w.c. e portico al piano terra; da disimpegno, due camere, cabina armadi (o guardaroba), bagno e due terrazze al piano primo e da disimpegno e da un vano per soffitta usato come camera, oltre ad un servizio igienico al piano secondo ed ultimo - sottotetto; corredata da resede in proprietà esclusiva da due lati, in parte ad uso posto auto, sulla quale insiste un box prefabbricato in legno, nonché da autorimessa pertinenziale al piano seminterrato usata come studio privato, corredata a sua volta da poca resede in proprietà esclusiva alla quale si accede dalla strada privata o dalla resede al piano terreno a mezzo scala esterna.

L'unità immobiliare presenta le seguenti principali caratteristiche costruttive e finiture:

- al piano S1° pavimenti in gres porcellanato e cotto mentre al piano terreno e primo e mansarda/soffitta sottotetto pavimento in parquet;
- bagni con pavimento e rivestimenti in mattonelle di ceramica;
- scala interna di collegamento tra PT, P1° e P2° sottotetto, in muratura con rivestimento in legno dello stesso tipo del pavimento del PT e P1°;
- scala interna di collegamento tra PT e S1 a chiocciola con struttura metallica e gradini in legno;
- pareti con intonaci di tipo civile tinteggiate;
- portoncino di ingresso in legno di castagno, porte interne in legno di frassino, infissi con vetro camera e persiane in legno;
- impianto elettrico sfilabile sottotraccia;
- Pavimentazione esterna, ove presente, in pietra di porfido;
- cancello carrabile e cancellino pedonale in ferro;
- riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e termosifoni in alluminio, aria condizionata nella zona mansarda/soffitta sottotetto;
- allacciamento alla rete elettrica, del metano, acquedotto e fognatura comunale.

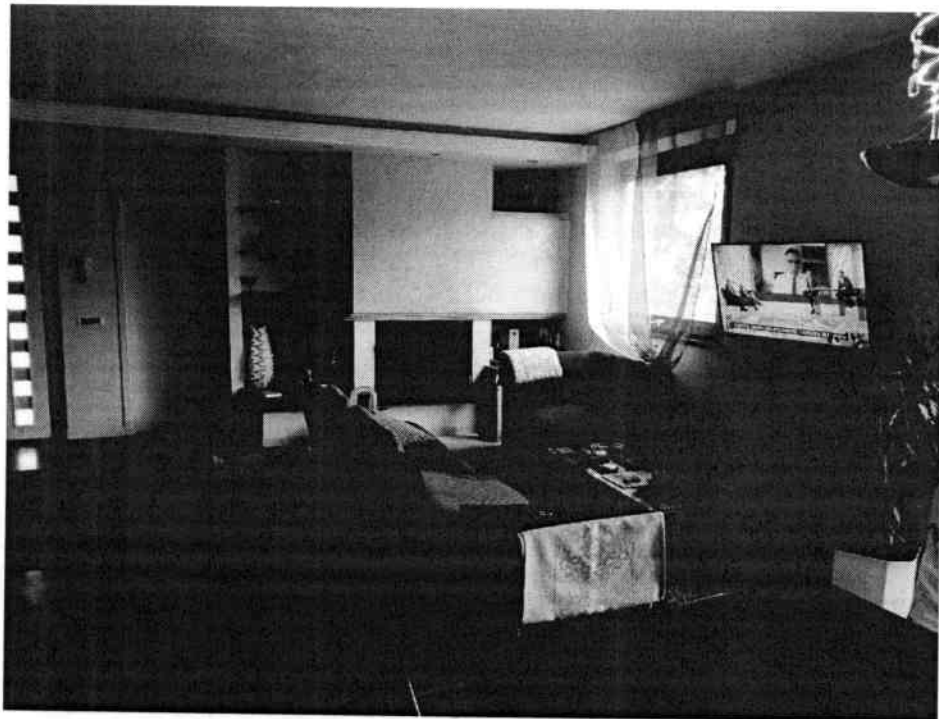
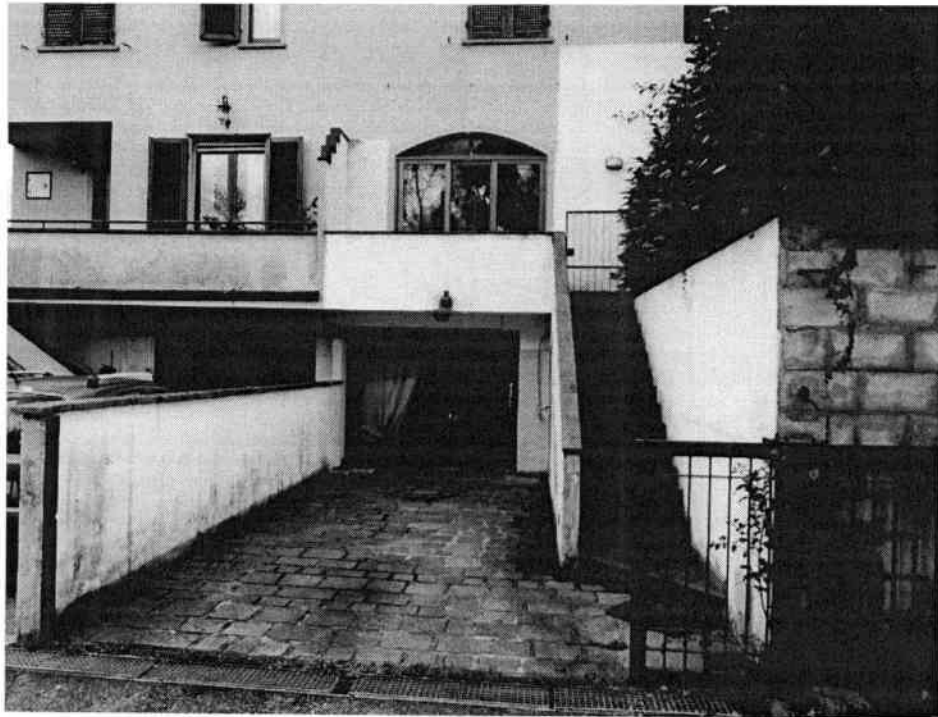
Trattasi di edificio costruito con struttura portante in muratura, solai e tetto in laterizio, canale e discendenti in rame.

La zona circostante è priva di parcheggi.

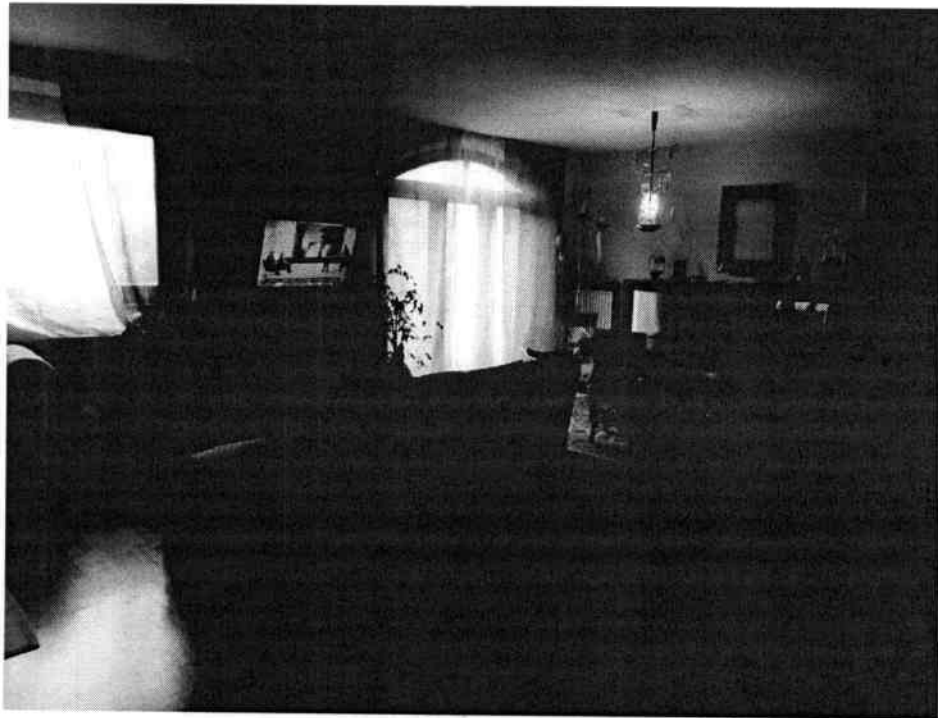
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



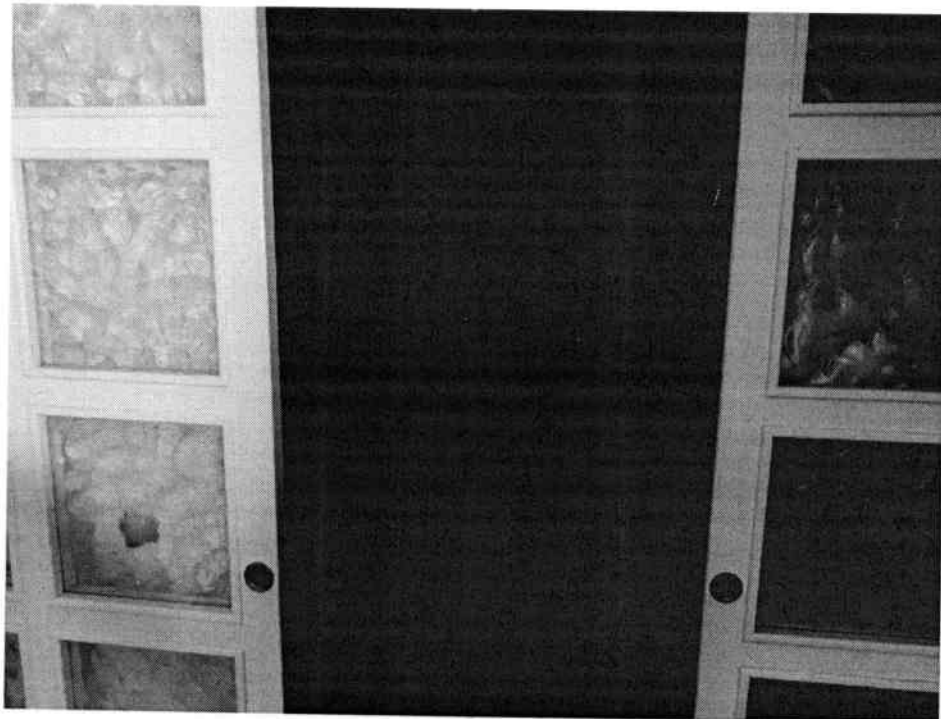




P.T.



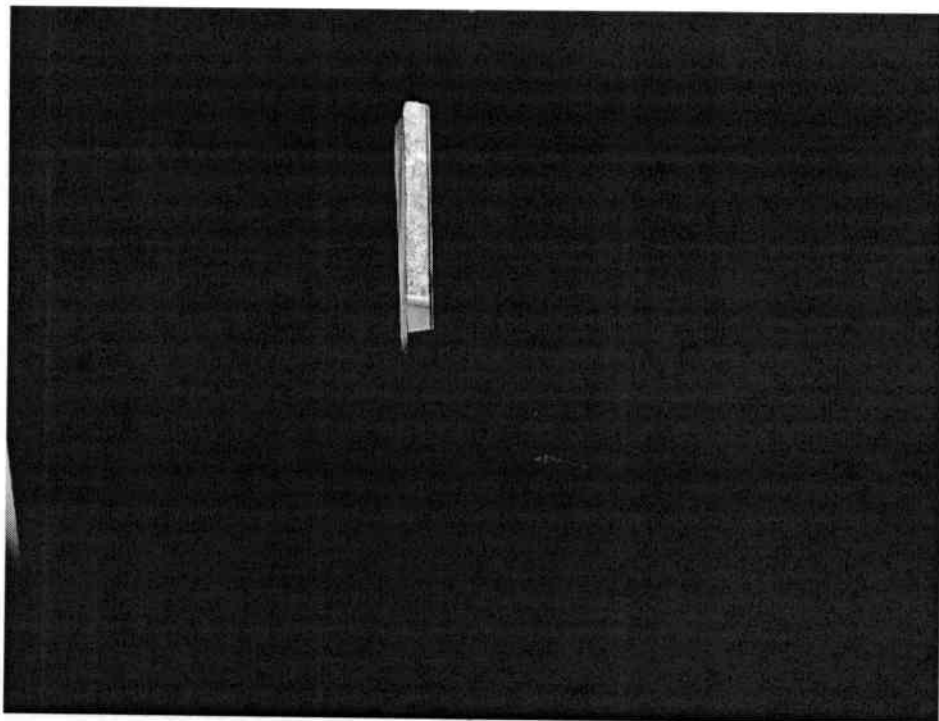
P.T.



P.T.



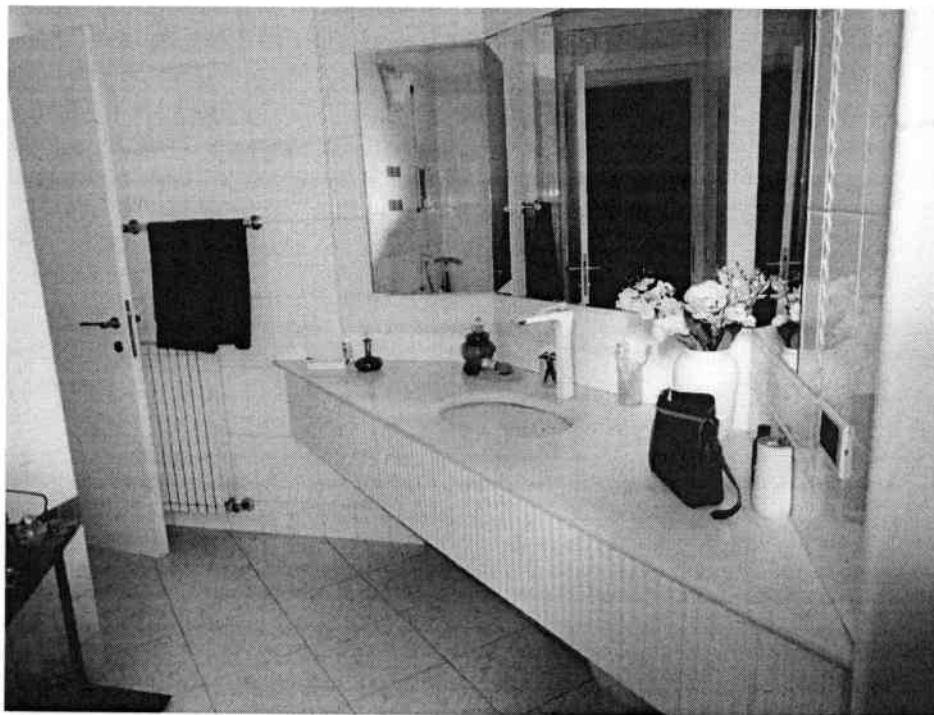
P.T.



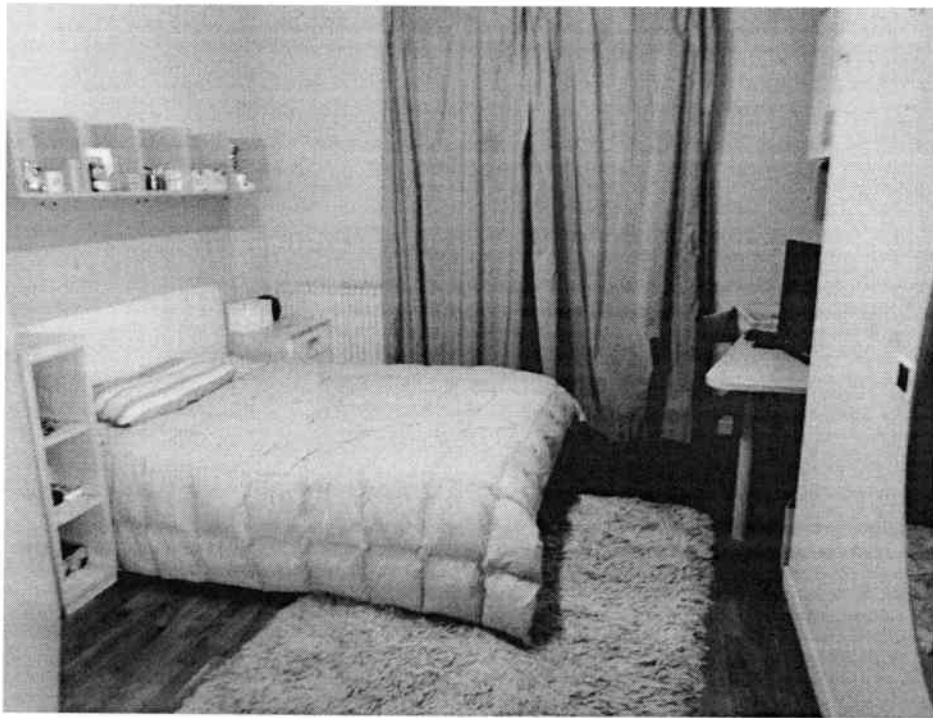
P.1



P.1



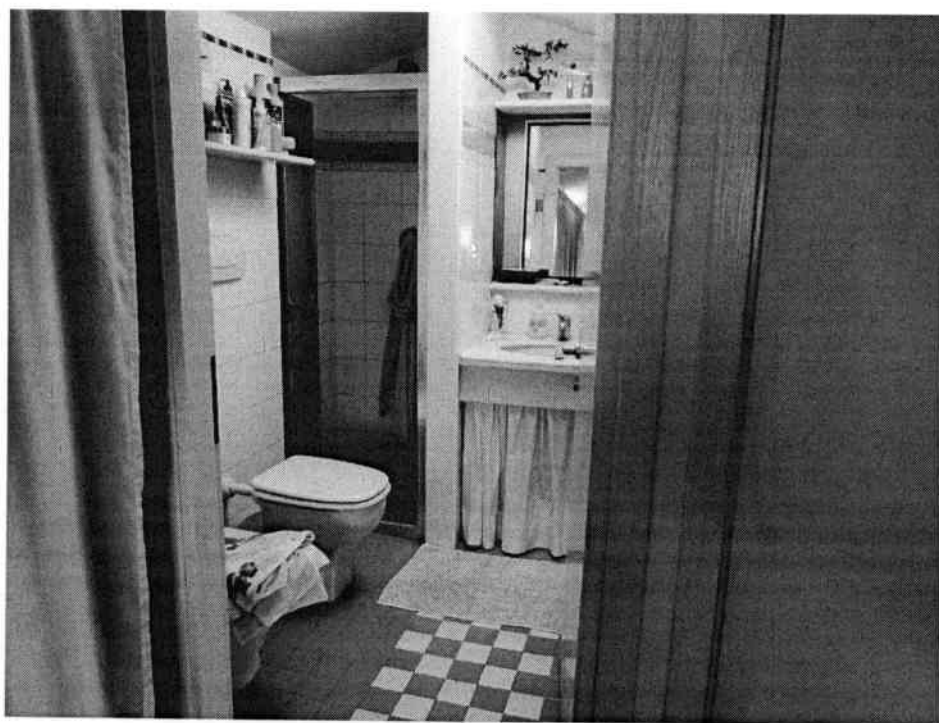
P.1



P.1



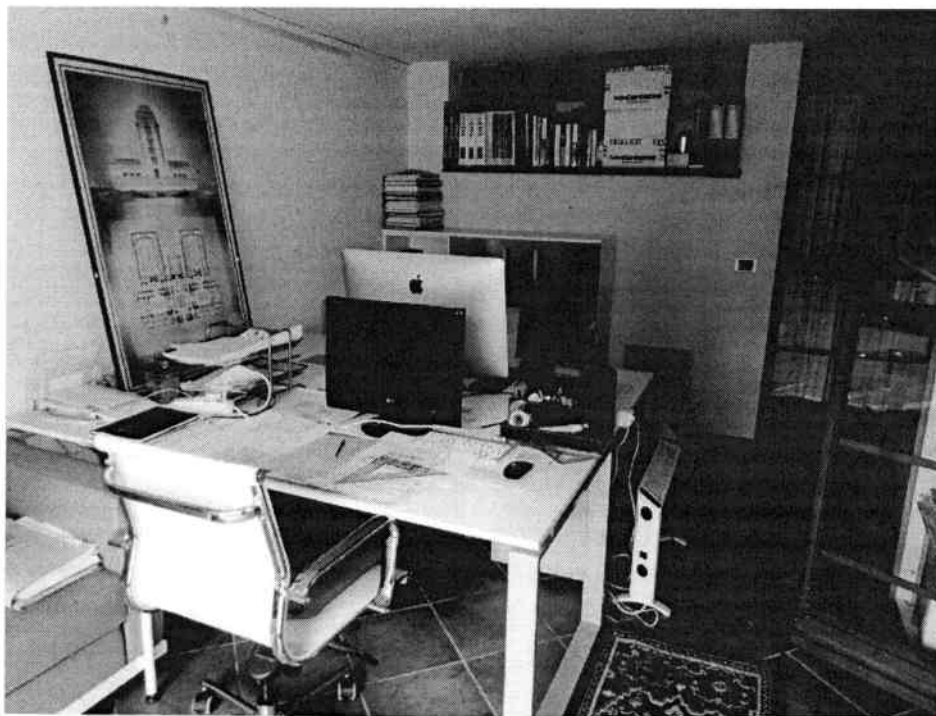
Mansarda



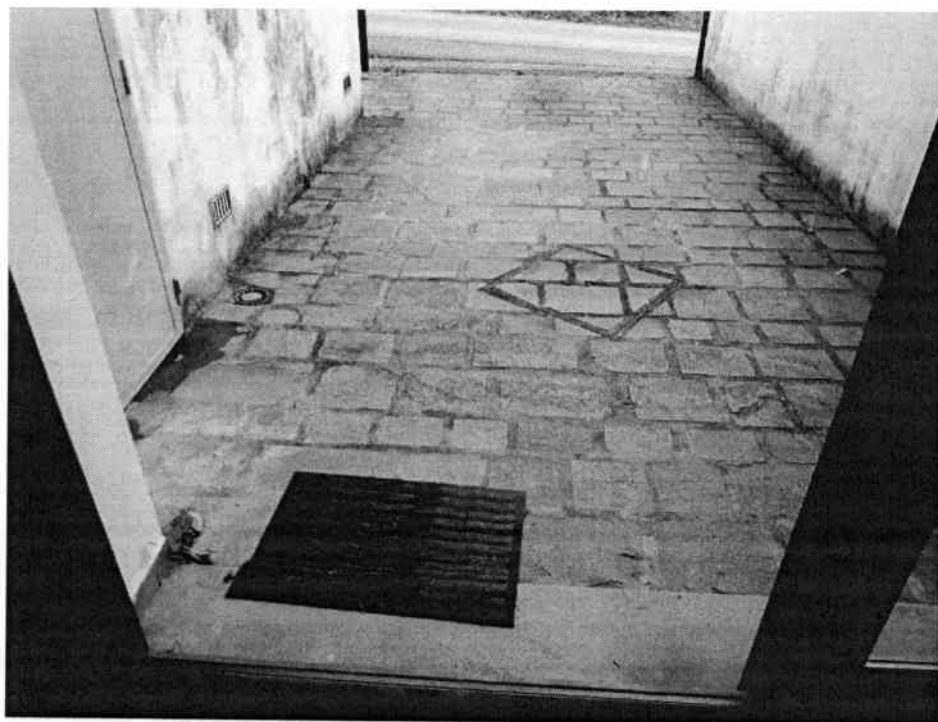
Mansarda



P.S.1



P.S.1



Accesso al P.S.1

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

da inserire

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Montecarlo (LU) – frazione di San Giuseppe, Via San Giuseppe n. 17
-

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il signor **** Omissis ****, risulta detenere il diritto di abitazione per i diritti di 1/1.

CONFINI

Via comunale di San Giuseppe, via Poggio Baldino Seconda, strada privata, beni rappresentati dalle particelle 725 e 729 del foglio 6 del Comune di Montecarlo, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,00 mq	136,00 mq	1	136,00 mq	2,70 m	T.1°
Cantina/Lavanderia/Garage	45,00 mq	61,20 mq	0,50	30,60 mq	2,20 m	S1
Soffitta/mansarda	17,35 mq	26,60 mq	0,33	8,78 mq	1,85 m	2
Terrazza	7,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	1
Veranda	7,00 mq	8,05 mq	0,40	3,22 mq	0,00 m	
Giardino	140,00 mq	140,00 mq	0,18	25,20 mq	0,00 m	
Cortile	42,00 mq	42,00 mq	0,10	4,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				210,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				210,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente per il calco delle superfici ha utilizzato i rapporti mercantili forniti da TECNOBORSA.

* Superficie Interna Netta (SIN). Per superficie interna netta si intende l'area di un 'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

* Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Le superfici secondo il D.P.R. 138/98 riportate in visura catastale sono:

Superficie catastale totale mq. 195 - escluse aree scoperte mq. 177,00- l'abitazione;

Superficie catastale totale mq. 19 - escluse aree scoperte mq. 14,00- il garage;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/1990 al 03/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 591 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 000315 Reddito dominicale € 2,36 Reddito agrario € 1,30
Dal 14/07/2023 al 03/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 727, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 Superficie catastale 19 mq Rendita € 42,66 Piano S1
Dal 14/07/2023 al 03/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 727, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 177 mq Rendita € 768,23 Piano S1 - T - 1_2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	727	2		A3	3	8,5	195 mq	768,23 €	S1 - T - 1 - 2	
	6	727	1		C6	3	14	19 mq	42,66 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

L'Esperto precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la conformità catastale soggettiva ed oggettiva dei beni eseguiti mediante della documentazione rintracciata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca - Comune di Montecarlo e il confronto della stessa con lo stato dei luoghi.

Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare quanto segue:

- **SI** ha la conformità soggettiva in quanto i beni eseguiti sono correttamente intestati al soggetto eseguito nella persona **** Omissis **** per i diritti della piena proprietà e a **** Omissis ***

• **NON** si ha la conformità oggettiva in quanto le planimetrie e le consistenze catastali dei beni eseguiti non corrispondono allo stato dei luoghi degli stessi.

Lo scrivente ha fatto riferimenti alle ultime planimetrie catastali in atti risalenti alla data del 18 giugno 1997.

Stante quanto sopra dovrà essere presentata una nuova planimetria per quanto riguarda l'abitazione e le sue pertinenze esterne mentre per quanto riguarda il garage la planimetria risulta corretta.

La spesa stimata per l'esecuzione di quanto sopra ammonta a circa € 600,00 (euro seicento/00).

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da effettuare.

PATTI

Non ci sono patti da rilevare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione ed è attualmente abitabile. Alcuni elementi, come le persiane esterne sono da ricondizionare.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano censi o livelli, mentre si evidenziano le reciproche servitù di veduta, passaggio tubazioni di scarico o adduzione, impianti di vario genere, ecc. nascenti dalla costruzione del fabbricato di maggior mole di cui l'unità oggetto della presente è porzione, costruzione avvenuta con criterio unitario.

Si precisa, che con atto ai rogiti del ***Omissis*** in data 6 febbraio 1991, repertorio n. 50518, registrato a Lucca il 18 febbraio 1991 al n. 53 serie II^a e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Pescia (PT) nel marzo 1991 al n. 1078 registro generale e n. 749 registro particolare (il giorno di iscrizione è illeggibile), veniva costituito il diritto di passo a piedi e con mezzi, sulla striscia di terreno, già destinata a strada privata, che corre lungo ed entro il confine sud del mappale 106 del foglio 6 del comune di Montecarlo (LU), limitatamente al tratto dall'ingresso al lato delle abitazioni poste sui mappali 462 e 591 del foglio di mappa 6, e ciò per una lunghezza pari a metri 32,40 quanto al mappale 462 di proprietà dei signori **** Omissis **** e per una lunghezza pari a metri 26,00 quanto al mappale 591, di proprietà del signor **** Omissis **** e per una lunghezza di metri 4,70. Di contro gli infrascritti hanno accettato la presenza del pascolo sul terreno descritto per allevamento di equini, il tutto come meglio descritto nella nota di trascrizione che viene allegata alla presente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare presenta le seguenti principali caratteristiche costruttive e finiture:

- al piano S1° pavimenti in gres porcellanato e cotto, mentre al piano terreno e primo e mansarda/soffitta sottotetto pavimento in parquet;
- bagni con pavimento e rivestimenti in mattonelle di ceramica;
- scala interna di collegamento tra PT, P1° e P2° sottotetto, in muratura con rivestimento in legno dello stesso tipo del pavimento del PT e P1°;
- scala interna di collegamento tra PT e S1 a chiocciola con struttura metallica e gradini in legno;
- pareti con intonaci di tipo civile tinteggiate;
- portoncino di ingresso in legno di castagno, porte interne in legno di frassino, infissi con vetro camera e persiane in legno;
- impianto elettrico sfilabile sottotraccia;
- Pavimentazione esterna, ove presente, in pietra di porfido o in cotto;
- cancello carrabile e cancellino pedonale in ferro;
- riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e termosifoni in alluminio, aria condizionata nella zona mansarda/soffitta sottotetto;
- allacciamento rete elettrica, rete del metano, acquedotto e fognatura comunale.

Trattasi di edificio costruito con struttura portante in muratura, solai e tetto in laterizio, canale e discendenti in rame.

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione ed è attualmente abitabile. Alcuni elementi, come le persiane esterne sono da ricondizionare.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo i residenti nell'immobile oggetto della presente procedura sono i seguenti:

- **** Omissis **** debitore;
- **** Omissis ****, padre del debitore esecutato, che occupa l'abitazione in virtù del diritto di abitazione nascente da atto ***Omissis*** del 14 luglio 2023 repertorio n. 52922;
- **** Omissis ****, madre del debitore;
- **** Omissis ****, fratello del debitore;

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/1990 al 14/07/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	03/07/1990	45787	4026
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** Omissis ****	18/07/1990	2773	1863
Dal 14/07/2023	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	14/07/2023	52922	20132
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** Omissis ****	17/07/2023	4046	2760
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 20/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo Iscritto a Pescia il 01/07/2006 Reg. gen. 3905 - Reg. part. 963
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: **** Omissis **** Data: 26/06/2006
N° repertorio: 152461 N° raccolta: 14662
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca Iscritto a Pescia il 19/02/2021 Reg. gen. 753 - Reg. part. 87
Quota: 1/1
Importo: € 165.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 158.596,08
Spese: € 6.403,92
Rogante: Tribunale di Lucca Data: 29/12/2020
N° repertorio: 1824

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pescia il 25/01/2022 Reg. gen. 310 - Reg. part. 183
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Pescia il 20/09/2023 Reg. gen. 5249 - Reg. part. 3471 Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Pescia il 01/03/2024 Reg. gen. 1279 - Reg. part. 843 Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

PIANO OPERATIVO COMUNALE adottato con delibera n. 11 del Consiglio Comunale in data 28 aprile 2022. L'area dove insiste il fabbricato è classificata "R" - Aree urbane di saturazione edilizia - normata dall'articolo 20.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dalla consultazione degli archivi del Comune di Montecarlo (LU) l'Esperto ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie che giustificano l'attuale consistenza dell'immobile e che di seguito si elencano:

- concessione edilizia n. 1081 rilasciata in data 9 gennaio 1990, con relativa variante in corso d'opera n. 1196 del 7 agosto 1991, per la costruzione delle unità immobiliari oggetto della presente perizia;
- concessione edilizia n. 1656 del 20 giugno 1996 per l'esecuzione di opere di recinzione;
- concessione edilizia n. 1798 in data 25 ottobre 1997, per esecuzione di opere edilizie accessorie all'abitazione;
- concessione edilizia in sanatoria n. 8 in data 2 dicembre 1997, in esito a domanda di condono edilizio presentata in data 28 febbraio 1995, protocollo n. 46 (P.G. n. 1635) per aumento di volume del piano interrato;
- Attestazione di abitabilità, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 24 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e dell'articolo 86) della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005 n. 1, per le unità immobiliari in oggetto e che la stessa attestazione, con i relativi allegati, è stata depositata presso il Comune di Montecarlo in data 27 luglio 2007, protocollo n. 8816.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Esperto precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la regolarità edilizia dell'unità immobiliare a uso abitativo oggetto di procedura mediante l'esame degli atti autorizzativi e della documentazione rintracciata presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie del Comune di Montecarlo (LU) e il confronto degli stessi con lo stato dei luoghi.

Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare quanto segue:

- l'unità immobiliare nel suo complesso (abitazione, garage e resede) sono sostanzialmente conformi a quanto rappresentato nelle tavole della variante n. 1196 del 7 agosto 1991 e della Concessione edilizia in sanatoria n. 8

- del 2 dicembre 1997, con imprecisioni di misure sia interne che esterne che rientrano tuttavia nelle tolleranze.

- al piano seminterrato risultano un ripostiglio ed un "posto cottura di servizio" non autorizzati;
- al piano soffitta/mansarda risulta un servizio igienico non autorizzato e non autorizzabile stante le altezze interne dello stesso;
- sul terreno esterno lastricato è stato messo in opera un prefabbricato in legno per il quale non risulta rilasciato un titolo edilizio;

- la recinzione risulta difforme dalla concessione edilizia n. 1798 in data 25 ottobre 1997;

Per la regolarizzazione di tale difformità lo scrivente, svolti i dovuti accertamenti e colloquio con un tecnico del Comune di Montecarlo (LU), è in grado di poter affermare che l'aggiudicatario potrà procedere:

o con la rimessa in pristino dello stato dei luoghi, mediante l'eliminazione del manufatto in legno che insiste sulla resede, del punto cottura al piano S1 e del ripostiglio al piano S1, delle destinazioni non compatibili con quelle riportate sui titoli edilizi;

- l'eliminazione del servizio igienico al piano soffitta/mansarda;

o con la presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria al Comune di Montecarlo (LU) per quanto riguarda la recinzione;

Per quanto sopra, lo scrivente quantifica un costo forfettario pari ad € 8.000,00 (euro ottomila/00) per le sanzioni amministrative e per le spese tecniche per la redazione dell'istanza di sanatoria;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'intero procedimento estimativo è volto alla determinazione del più probabile "Valore di Mercato" dell'immobile intendendo per questo come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo "International Valuation Standards" (I.V.S.) il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nel caso di specie, stante la presenza di un solo immobile che abbia caratteristiche similari, seppure sia in condizioni di conservazione e manutenzione scadenti tanto che è attualmente oggetto di ristrutturazione, il criterio di stima utilizzato è il procedimento di stima per comparazione diretta mono-parametrica, che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione.

Il procedimento si basa sulla rilevazione di dati reali di mercato che l'Esperto ha ricercato mediante visure ipo-catastali o altre fonti conosciute e sulla rilevazione delle caratteristiche degli immobili che l'Esperto ricava dai documenti di cui è venuto in possesso a seguito delle proprie ricerche e/o da sopralluoghi, anche esterni, agli immobili comparabili.

Va evidenziato che per quanto concerne le procedure esecutive il prezzo stimato mediante il procedimento sopracitato spesso può differire notevolmente dal prezzo finale di aggiudicazione.

Ciò non è conseguente ad un possibile errore di valutazione ma bensì deriva dal fatto che il procedimento estimativo seguito porta alla determinazione del più probabile "Valore di Mercato" di un bene immobile che, come richiamato in precedenza, per definizione ha come presupposto che l'acquirente e il venditore possano operare in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse senza alcuna costrizione.

Tali presupposti non possono essere presenti nella vendita forzata di un bene per cui spesso il prezzo di

aggiudicazione, per diversi fattori esterni, non coincide con il valore di mercato dell'immobile determinato dall'Esperto.

Si precisa, inoltre, che per completezza di indagine sono stati accertati i valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento ai dati rilevati al 2° semestre dell'anno 2024. Le fonti di informazione consultate sono: Catasto Fabbricati del Comune di Montecarlo (LU), Ufficio del registro di Pescia (PT), Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia (PT), vetrine agenzie immobiliari online, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. ed inoltre è stata effettuata la ricerca di immobili comparabili tramite programma STIMATRIX e visure ipo-catastali.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO** così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Montecarlo (LU) – frazione di San Giuseppe, Via San Giuseppe n. 17. facente parte del complesso edilizio quadrifamiliare con destinazione residenziale.

Il suddetto bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montecarlo (LU):

- Foglio 6, Particella 727, Subalterno 2, Categoria A/3;

-

- Foglio 6, Particella 727, Subalterno 1, Categoria C/6;

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

Sviluppo della Valutazione

Al fine di procedere alla valutazione del più probabile valore attuale di mercato lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima.

Dal punto di vista generale si sono considerate le condizioni di manutenzione e conservazione, le caratteristiche costruttive, l'ubicazione nel Comune di Montecarlo (LU), frazione di San Giuseppe, caratterizzata da una buona vicinanza con il centro di Montecarlo ed una "discreta" vicinanza con una zona che offre tutti i principali e servizi. Va altresì considerato che il Comune di Montecarlo è molto ambito dal punto di vista turistico e vi è una ricerca immobili con "particolari caratteristiche" proprie della zona (ville singole - rustici - agriturismo) ma l'unità oggetto di valutazione non rientra però nella tipologia citata.

Dal punto di vista particolare, si è considerato che trattasi di una villetta a schiera ad uso abitativo ben costruita con finiture di buona qualità, corredata da garage e da resede esclusiva, avente accesso pedonale e carrabile da via di San Giuseppe al civico n. 17 e da passo privato.

Si è tenuto conto anche della discreta vicinanza a infrastrutture e servizi di primaria utilità (parcheggi, scuole, supermercati, linee trasporti pubblici ecc.).

Si è quindi considerato che trattasi di un immobile inserito in un contesto residenziale di buona appetibilità generale come abitazione principale, collocandosi dunque in un segmento medio del mercato immobiliare della zona.

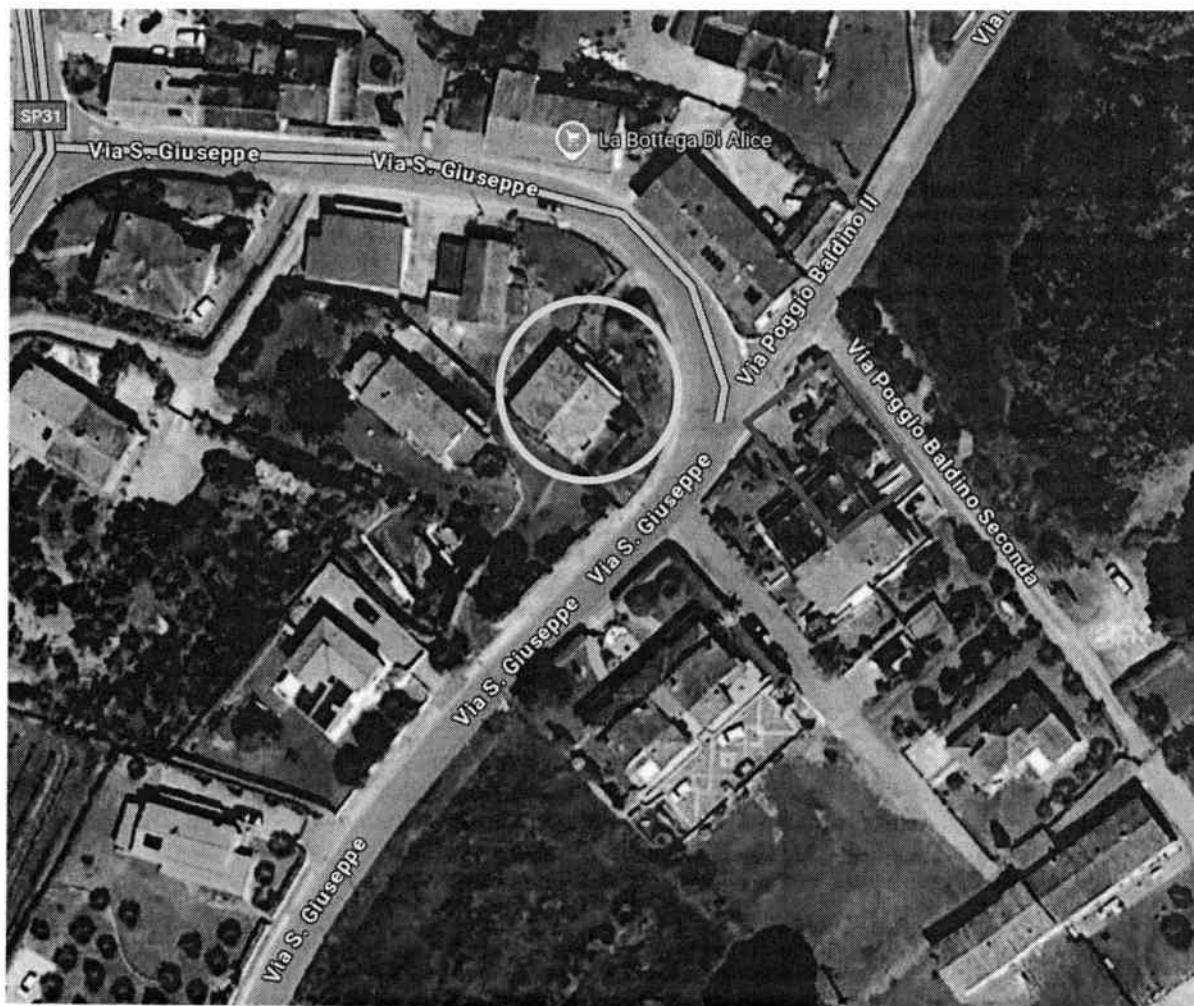
Le caratteristiche positive sono quindi da correlarsi soprattutto alle buone caratteristiche costruttive della porzione di villetta quadrifamiliare corredata da resede con possibilità di accesso carrabile e posto auto, alla collocazione in contesto residenziale, alla vicinanza con il centro di Montecarlo.

Tutte queste caratteristiche consentono all'immobile di mantenere una discreta valutazione di mercato.

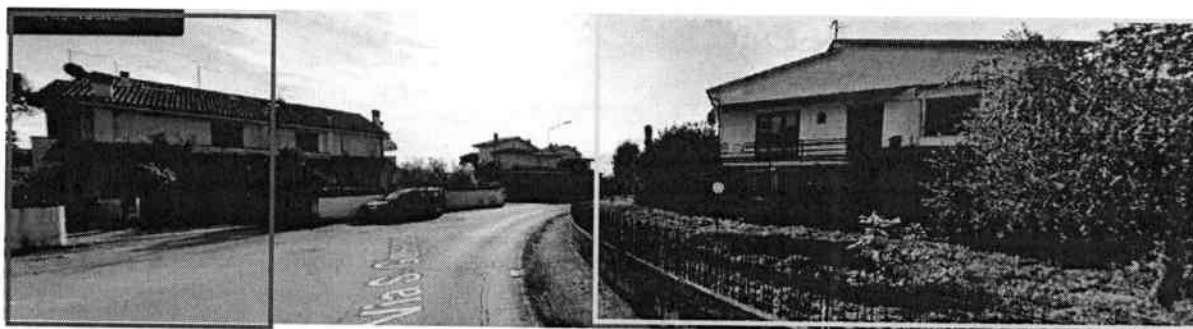
Occorre precisare che la categoria catastale attribuita "A/3" - abitazioni di tipo economico - non appare congrua per le caratteristiche e la consistenza dell'unità residenziale, questo confrontando l'immobile con altri similari aventi identiche caratteristiche, in quanto appare più plausibile l'inserimento nella categoria di abitazione in "villino" - categoria A/7 con classe non elevata.

Le valutazioni della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari tenuta dall'Agenzia delle Entrate prevedono, nella zona, un range di valori, per "Ville e Villini" in normali condizioni di manutenzione:

da € 1.450,00 a € 2.150,00. (2° semestre 2024)
Foto aerea comparabile



- Rosso: bene oggetto di valutazione
- Giallo: bene comparabile



Comparabili

Per quanto riguarda la ricerca di possibili immobili comparabili con quello oggetto della presente procedura esecutiva, lo scrivente è riuscito a rintracciare l'atto di compravendita dell'unità immobiliare fronte stante, sul lato

sud-ovest e più precisamente:

- in Comune di Montecarlo (LU), frazione San Giuseppe, via San Giuseppe n. 14:

= Fabbricato ad uso civile abitazione elevato su due piani fuori terra, composto:

* al piano terra di numero 2 (due) locali ad uso di ripostiglio collegati da corridoio centrale, forno e ulteriori numero 3 (tre) locali ad uso ripostiglio con accesso esterno;

* al piano primo, accessibile sia da scala interna che da scala esterna, da due ampi locali ad uso camera, bagno, soggiorno, cucina, corridoio centrale e terrazzo.

Corredato:

- da resede esclusivo pertinenziale sui lati ovest, est e nord;

- da locale pertinenziale ad uso garage posto al piano terra dello stesso fabbricato avente accesso anchedall'abitazione stessa.

Il suddetto bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montecarlo (LU):

- Foglio 6, Particella 435, Subalterno 1, Categoria A/2;

- Foglio 6, Particella 435, Subalterno 2, Categoria C/6;

- Foglio 6, Particella 435, Subalterno 3, B.C.N.C: resede comune;

L'immobile, in condizioni di manutenzione e conservazione mediocri è stato oggetto di ristrutturazione e, alla data odierna, i lavori sono tuttora in corso, pertanto il prezzo di acquisto tiene conto dei lavori che dovranno essere eseguiti per ricondurre l'immobile allo stato conservativo "normale", che lo scrivente valuta in € 1.000,00/mq. *(vedi scheda allegata di valutazione comparabile)*

Tale immobile è stato oggetto della seguente compravendita:

-31 gennaio 2024

-Notaio Roberto Centoni

-Repertorio 2517 – Raccolta 2071

-Prezzo € 198.000,00 (euro centonovantottomila/00)

-Trascritto a Lucca (LU) il giorno 01 febbraio 2024 al n. 432 registro particolare

ooo

VALUTAZIONE

Dai calcoli svolti, l'immobile oggetto di procedura è stato stimato, a corpo e non a misura, in
€ 336.000,00.

Alla valutazione espressa, sulla base della superficie convenzionale adottata, pari a 210,00 mq, corrisponde una valutazione di circa **€/mq 1.600,00** che si pone ad un livello che rientra nella fascia dei valori O.M.I. per quella zona di riferimento (B1).

Commento Finale

Lo scrivente ha ritenuto nella specifica valutazione sopra espressa di considerare soltanto un unico ma significativo comparabile oggetto di recente compravendita (poco più di 12 mesi) in quanto posto nello stesso identico segmento di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione ed oggetto di valutazione. La scelta di tale comparabile porta alla determinazione di un valore di mercato attendibile.

Lo scrivente tiene comunque a precisare come la particolare situazione di incertezza economica che sta attraversando questo periodo storico, possa comportare risposte del mercato poco prevedibili con possibili prezzi di aggiudicazione apprezzabilmente distanti dal valore di mercato individuato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Montecarlo (LU) - Via San Giuseppe n. 17	210,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 336.000,00	100,00%	€ 336.000,00
Valore di stima:					€ 336.000,00

Valore di stima: € 336.000,00

Deprezzamenti:

Rischio assunto per mancata garanzia (20%)	€ - 67.200,00
Spese per pratiche catastali	€ - 600,00
Rimessa in pristino e/o Sanatoria	€ - 8.000,00
Arrotondamento	€ - 200,00

Valore finale di stima € 260.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti privati e condominiali (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto se ne ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D.Lgs. 311/2006, L.R.T. no 39/2005 e s. m. i.) dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche in ordine all'attuale situazione statica dell'immobile e delle relative pertinenze il cui consolidamento, ove necessario, deve intendersi a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana no 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, o sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

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.

Capannori, li 03 aprile 2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Masi Giorgio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Vista satellitare
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Comune di Montecarlo (LU) - foglio 6
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale abitazione
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale garage
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Planimetria catastale abitazione
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Planimetria catastale garage
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale particella 727 C.T.
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione Atto di costituzione di servitù
- ✓ N° 1 Altri allegati - Valori OMI - 2 semestre 2024
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale - COMPARABILE - abitazione
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale - COMPARABILE - garage
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Planimetria catastale - COMPARABILE - abitazione
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Planimetria catastale - COMPARABILE - garage
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico - COMPARABILE
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto atto di compravendita - COMPARABILE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Montecarlo (LU) – frazione di San Giuseppe, Via San Giuseppe n. 17.

Unità immobiliare, facente parte del complesso edilizio quadrifamiliare con destinazione residenziale, composto da complessive quattro villette, a schiera fra loro, con caratteristiche strutturali e tipologiche unitarie, sito nel Comune di Montecarlo (LU), frazione di San Giuseppe, Via San Giuseppe civico 17, al quale si accede sia direttamente da detta strada pubblica sia dalla laterale strada privata e più precisamente: unità immobiliare ad uso civile abitazione di tipologia di villetta bifamiliare terra-tetto, dislocata su quattro livelli collegati tra loro da scale interne, composta da cantina, oggi usata come studio privato e vano lavanderia al piano seminterrato; da ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura, ripostiglio, piccolo w.c. e portico al piano terra; da disimpegno, due camere, cabina armadi (o guardaroba), bagno e due terrazze al piano primo e da disimpegno e da un vano per soffitta usato come camera, oltre ad un servizio igienico al piano secondo ed ultimo - sottotetto; corredata da resede in proprietà esclusiva da due lati, in parte ad uso posto auto, sulla quale insiste un box prefabbricato in legno, nonché da autorimessa pertinenziale al piano seminterrato usata come studio privato, corredata a sua volta da poca resede in proprietà esclusiva alla quale si accede dalla strada privata o dalla resede al piano terreno a mezzo scala esterna. L'unità immobiliare presenta le seguenti principali caratteristiche costruttive e finiture: - al piano S1° pavimenti in gres porcellanato e cotto, mentre al piano terreno e primo e mansarda/soffitta sottotetto pavimento in parquet; - bagni con pavimento e rivestimenti in mattonelle di ceramica; - scala interna di collegamento tra PT, P1° e 2° sottotetto, in muratura con rivestimento in legno dello stesso tipo del pavimento del PT e P1°; - scala interna di collegamento tra PT e S1 a chiocciola con struttura metallica e gradini in legno; - pareti con intonaci di tipo civile tinteggiate; - portoncino di ingresso in legno di castagno, porte interne in legno di frassino, infissi con vetro camera e persiane in legno; - impianto elettrico sfilabile sottotraccia; - Pavimentazione esterna, ove presente, in pietra di porfido; - cancello carrabile e cancellino pedonale in ferro; - riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e termosifoni in alluminio, aria condizionata nella zona mansarda/soffitta sottotetto; - allacciamento alla rete elettrica, del metano, acquedotto e fognatura comunale. Trattasi di edificio costruito con struttura portante in muratura, solai e tetto in laterizio, canale e discendenti in rame.

La zona circostante è priva di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 6, Particella 727, Subalterno 2, Categoria A3 - Foglio. 6, Particella 727, Subalterno 1, Categoria C6.

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

Destinazione urbanistica: PIANO OPERATIVO COMUNALE adottato con delibera n. 11 del Consiglio Comunale in data 28 aprile 2022. L'area dove insiste il fabbricato è classificata "R" - Aree urbane di saturazione edilizia - normata dall'articolo 20.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Montecarlo (LU) – frazione di San Giuseppe, Via San Giuseppe n. 17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 727, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 6, Part. 727, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	210,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione ed è attualmente abitabile. Alcuni elementi, come le persiane esterne sono da ricondizionare.		
Descrizione:	Unità immobiliare, facente parte del complesso edilizio quadrifamiliare con destinazione residenziale composto da complessive quattro villette, a schiera fra loro, con caratteristiche strutturali e tipologiche unitarie, sito nel Comune di Montecarlo (LU), frazione di San Giuseppe, Via San Giuseppe civico 17, al quale si accede sia direttamente da detta strada pubblica sia dalla laterale strada privata e più precisamente: unità immobiliare ad uso civile abitazione di tipologia di villetta bifamiliare terra-tetto, dislocata su quattro livelli collegati tra loro da scale interne, composta da cantina, oggi usata come studio privato e vano lavanderia al piano seminterrato; da ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura, ripostiglio, piccolo w.c. e portico al piano terra; da disimpegno, due camere, cabina armadi (o guardaroba), bagno e due terrazze al piano primo e da disimpegno e da un vano per soffitta usato come camera, oltre ad un servizio igienico al piano secondo ed ultimo - sottotetto; corredata da resede in proprietà esclusiva da due lati, in parte ad uso posto auto, sulla quale insiste un box prefabbricato in legno, nonché da autorimessa pertinenziale al piano seminterrato usata come studio privato, corredata a sua volta da poca resede in proprietà esclusiva alla quale si accede dalla strada privata o dalla resede al piano terreno a mezzo scala esterna. L'unità immobiliare presenta le seguenti principali caratteristiche costruttive e finiture: - al piano S1° pavimenti in gres porcellanato e cotto, mentre al piano terreno e primo e mansarda/soffitta sottotetto pavimento in parquet; - bagni con pavimento e rivestimenti in mattonelle di ceramica- scala interna di collegamento tra PT, P1° e P2° sottotetto, in muratura con rivestimento in legno dello stesso tipo del pavimento del PT e P1°; - scala interna di collegamento tra PT e S1 a chiocciola con struttura metallica e gradini in legno; - pareti con intonaci di tipo civile tinteggiate; - portoncino di ingresso in legno di castagno, porte interne in legno di frassino, infissi con vetro camera e persiane in legno; - impianto elettrico sfilabile sottotraccia; - Pavimentazione esterna, ove presente, in pietra di porfido; - cancello carrabile e cancellino pedonale in ferro; - riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e termosifoni in alluminio, aria condizionata nella zona mansarda/soffitta sottotetto; - allacciamento alla rete elettrica, del metano, acquedotto e fognatura comunale. Trattasi di edificio costruito con struttura portante in muratura, solai e tetto in laterizio, canale e discendenti in rame. La zona circostante è priva di parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo i residenti nell'immobile oggetto della presente procedura sono i seguenti: - **** Omissis **** debitore; - **** Omissis ****, padre del debitore esecutato, che occupa l'abitazione in virtù del diritto di abitazione nascente da atto ***Omissis*** del 14 luglio 2023 repertorio n. 52922; - **** Omissis ****, madre del debitore; - **** Omissis ****, fratello del debitore;		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo Iscritto a Pescia il 01/07/2006 Reg. gen. 3905 - Reg. part. 963
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: **** Omissis **** Data: 26/06/2006
N° repertorio: 152461 N° raccolta: 14662
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca Iscritto a Pescia il 19/02/2021 Reg. gen. 753 - Reg. part. 87
Quota: 1/1
Importo: € 165.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 158.596,08
Spese: € 6.403,92
Rogante: Tribunale di Lucca Data: 29/12/2020
N° repertorio: 1824

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pescia il 25/01/2022 Reg. gen. 310 - Reg. part. 183
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Pescia il 20/09/2023 Reg. gen. 5249 - Reg. part. 3471
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Pescia il 01/03/2024 Reg. gen. 1279 - Reg. part. 843
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura