
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dini Dino, nell'Esecuzione Immobiliare 119/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

INCARICO

All'udienza del 02/09/2024, 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 04/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villa Basilica (LU) - Via Dei Larici 11 - Altopiano delle Pizzorne, piano T (Coord. Geografiche: 43.93313° N - 10,61297° E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Villa Basilica (LU) - Via Dei Larici 11 - Altopiano delle Pizzorne, piano 1° (Coord. Geografiche: 43.93313° N - 10,61297° E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO T

trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale, facente parte di un edificio condominiale - così definito anche nell'ultimo atto di compravendita - sita nell'Altopiano delle Pizzorne nel Comune di Villa Basilica.

L'Altopiano delle Pizzorne è un'area montuosa dell'Appennino Tosco-Emiliano che si estende tra Villa Basilica, Capannori e Lucca.

È diventato nel tempo luogo di ristoro estivo e crocevia di numerosi sentieri segnalati che conducono ai vicini paesi di Pariana, Boveglio, Corsagna e Saltocchio.

L'altopiano si erge a nord della Piana di Lucca raggiungendo 898 metri ed è comunemente chiamato dai cittadini locali "Pizzorna".

È tradizionalmente meta di chi desidera un luogo di relax in montagna, passeggiare nei boschi di latifoglie e conifere o anche semplicemente passare qualche ora alla riscoperta della natura in pace e tranquillità. Per chi ha voglia di scoprire paesaggi incontaminati sono a disposizione incantevoli angoli naturali e una spettacolare vista che spazia dalla Piana di Lucca, fino alla catena del Monte Serra e al mare. Ogni passeggiata o itinerario di solito ha come riferimento il "Romitorio", chiesetta nei pressi della quale sono presenti parcheggi e attività di ristoro

L'immobile di cui l'unità immobiliare ne fa parte, è stato edificato in periodo antecedente al 1967, attualmente necessita di interventi di manutenzione ordinaria, tra cui al tetto. L'unità immobiliare in questione, è di ridotte dimensioni, infatti è composta da ingresso, piccolo cucinotto, un servizio igienico ed una camera ed attualmente, visto le condizioni in cui si trova, è inutilizzabile se non con un intervento di manutenzione straordinaria, finalizzato anche ad eliminare le parecchie infiltrazioni che ci sono. E' opportuno precisare che attualmente gli impianti a servizio dell'unità abitativa in questione, sono alimentati da forniture uniche che alimentano anche l'appartamento posto al piano superiore, sempre oggetto di pignoramento, non vengono considerati costi per l'eventuale separazione, anche per il fatto che il sottoscritto Esperto ha ritenuto opportuno procedere con la formazione di un unico lotto e l'unità in questione, considerarla come "accessorio" a quella soprastante di maggiori dimensioni.

A corredo di detta unità immobiliare, vi sono i diritti di comproprietà sulla resede a comune, circostante l'intero fabbricato di cui la stessa, come già sopra scritto, ne fa parte.

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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO 1°

L'unità immobiliare in questione, è posta a piano primo (in parte soprastante l'unità immobiliare di cui al punto che precede), vi si accede mediante una rampa/scala realizzata sulla resede a comune, la quale permette di accedere anche al retro del fabbricato, anch'esso facente parte della resede a comune; al termine dell'anzidetta rampa, vi è poi un prolungamento della soletta della terrazza, attualmente chiuso con un cancello, che mette quindi in collegamento la rampa con la terrazza e quindi la porta d'ingresso all'unità. La sua composizione è la seguente: ingresso/cucina e soggiorno, un servizio igienico, una sala, due camere e due terrazze. Per quanto riguarda il sistema di riscaldamento degli ambienti, sono presenti un camino ed una stufa a pellet della quale non è stato possibile constatarne il funzionamento; la produzione dell'acqua calda avviene mediante uno scaldabagno. Le rifiniture sono del tipo commerciale riferibili, orientativamente, all'anno della sua realizzazione. Gli infissi sono in alluminio anodizzato, con doppio vetro, il sistema di oscuramento è costituito da avvolgibili e sportelloni in legno. Per quanto riguarda le altre caratteristiche di rifinitura dell'unità immobiliare, ed anche del fabbricato di cui la presente, ed anche l'atra oggetto di pignoramento, ne fa parte, il sottoscritto Esperto rimanda all'esame della documentazione fotografica allegata.

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.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villa Basilica (LU) - Via Dei Larici 11 - Altopiano delle Pizzorne, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Villa Basilica (LU) - Via Dei Larici 11 - Altopiano delle Pizzorne, piano 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO T

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO 1°

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Il sig. **** Omissis **** risulta essere vedovo, mentre il sig. **** Omissis **** risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO 1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Il sig. **** Omissis **** risulta essere vedovo, mentre il sig. **** Omissis **** risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO T

mappale 208 sub. 1 su più lati, mappale 208 sub. 4 (area a resede comune) su più lati, salvo se altri e/o diversi.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO 1°

area su mappale 208 sub. 4 (area a resede comune) su tutti i lati, salvo se altri e/o diversi.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta		Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	3,00 mq		1	3,00 mq	2,90 m	T
Cucinotto	3,00 mq		1,00	3,00 mq	2,90 m	T
Servizio igienico	3,00 mq		1	3,00 mq	2,90 m	t
Vano pluriuso	13,00 mq		1	13,00 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente EdG per il calcolo 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 immobiliare medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata alla quota convenzionale di 1,50 mt. dal piano del 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 1,50 mt. dal piano del pavimento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO 1°

Destinazione	Superficie Netta		Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso - Soggiorno	7,00 mq		1	7,00 mq	3,00 m	1°
Bagno	6,00 mq		1	6,00 mq	3,00 m	1°
Camera 1	12,00 mq		1	12,00 mq	3,05 m	1°
Camera 2 (utilizzata come sgombero)	21,00 mq		1	21,00 mq	3,05 m	1°
Sala pranzo	21,00 mq		1	21,00 mq	3,05 m	1°
Camera 3	15,00 mq		1	15,00 mq	3,05 m	1°
Terrazza	15,00 mq		0,15	2,25 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				84,25 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				84,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente EdG per il calcolo 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 immobiliare medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata alla quota convenzionale di 1,50 mt. dal piano del 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 1,50 mt. dal piano del pavimento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/1975 al 06/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 208 Qualità Pascolo Cl.U Superficie (ha are ca) 930 Reddito dominicale € 0,24 Reddito agrario € 0,24
Dal 17/02/1992 al 01/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 208, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 28,00 mq Rendita € 79,53 Piano T
Dal 06/05/2003 al 01/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 208 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 000930 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00

I titolari sopra indicati, corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/1975 al 03/11/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 208 Qualità Pascolo Cl.U Superficie (ha are ca) 000930 Reddito dominicale € 0,24 Reddito agrario € 0,24
Dal 03/11/1990 al 01/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 208 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 000930
Dal 17/02/1992 al 01/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 208, Sub. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale non indicata mq Rendita € 355,06

		Piano 1°
--	--	----------

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	208	2		A3	2	2 vani	28,00 mq	79,53 €	T	

Corrispondenza catastale

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

E' premura del sottoscritto evidenziare quanto segue:

- l'elaborato planimetrico catastale agli atti, nella sua rappresentazione grafica, è errato, in quanto non è riportata l'individuazione della sagoma dell'unità immobiliare in questione; vedasi allegato.

- risultano lievi difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale agli atti, le quali nulla vanno ad incidere sulla consistenza e/o classificazione dell'unità immobiliare.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO 1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	208	3		A3	5	5,5 vani	non indicata mq	355,06 €	1°	

Corrispondenza catastale

Non è stato possibile verificare la corrispondenza catastale in quanto non è presente in atti la planimetria.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO T

In relazione al mandato conferitogli ed ai quesiti assegnati, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali NON sono state effettuate le verifiche che seguono, e sono stati posti alcuni limiti, il tutto meglio così evidenziato:

- le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo;
- non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui;
- misurazione dell'effettiva superficie della resede e/o dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- analisi, indagini geologiche e geotecniche, saggi geologici e geotecnici di sorta;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari, atte ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n.ro 152 e del D.Lgs. 16 gennaio 2008 n.ro 4 e s.m.i.;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge, ne verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, 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 esposte nel proseguo 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, oneri, 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.

Resta salva la possibilità di vizi occulti non rilevabili in quanto tali.

Oltre a quanto già indicato è premura del sottoscritto Esperto, indicare anche quanto segue:

Spese di Gestione e Varie

?Le spese di gestione, sostanzialmente, non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione di possessori.

?Come già indicato, le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere, non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

?In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche della finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Esperto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione di eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei Vincoli Territoriali interessanti il bene o beni in questione. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli Uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato conferito e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene agli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano in carico all'aggiudicatario. Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti applicando una riduzione del valore di stima.

Oneri:

-Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita degli immobili, da eseguirsi nei modi consentiti dalle normative specifiche, è da ritenersi a carico dell'aggiudicatario che se lo assume.

Si sottolinea che, per la porzione immobiliare esaminata, non è stato rintracciato e quindi se ne ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni e pertanto lo scrivente non è in grado di riferire a quale, delle classificazioni previste dalla normativa di riferimento, sia ascrivibile l'unità immobiliare in esame e conseguentemente quale potrebbe essere il suo rendimento energetico e quali i relativi costi di gestione, precisando che la sua redazione, se necessaria, resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario.

Non sono state rintracciate copie delle dichiarazioni di conformità degli impianti che qualora risultassero non conformi alla normativa vigente in materia di sicurezza, verranno adeguati a completa cura e spesa dell'aggiudicatario che provvederà ad ottenere le relative certificazioni; durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la loro corretta funzionalità. L'incidenza di tali opere è già stata considerata e valutata nella determinazione del valore di vendita.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO 1°

In relazione al mandato conferitogli ed ai quesiti assegnati, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali NON sono state effettuate le verifiche che seguono, e sono stati posti alcuni limiti, il tutto meglio così evidenziato:

- le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo;
- non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui;
- misurazione dell'effettiva superficie della resede e/o dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e

della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;

-analisi, indagini geologiche e geotecniche, saggi geologici e geotecnici di sorta;

-indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o simili, atte ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n.ro 152 e del D.Lgs. 16 gennaio 2008 n.ro 4 e s.m.i.;

-indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;

-indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici;

-verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge, ne verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi;

-verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;

-verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, 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 esposte nel proseguo 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, oneri, 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.

Resta salva la possibilità di vizi occulti non rilevabili in quanto tali.

Oltre a quanto già indicato è premura del sottoscritto Esperto, indicare anche quanto segue:

Spese di Gestione e Varie

Le spese di gestione, sostanzialmente, non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione di possessori.

Come già indicato, le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere, non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche della finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Esperto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione di eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei Vincoli Territoriali interessanti il bene o beni in questione. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli Uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato conferito e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene agli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano in carico all'aggiudicatario. Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti applicando una riduzione del valore di stima.

Oneri:

-Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita degli immobili, da eseguirsi nei modi consentiti dalle normative specifiche, è da ritenersi a carico dell'aggiudicatario che se lo assume.

Si sottolinea che, per la porzione immobiliare esaminata, non è stato rintracciato e quindi se ne ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni e pertanto lo scrivente non è in grado di riferire a quale, delle classificazioni previste dalla normativa di riferimento, sia ascrivibile l'unità immobiliare in esame e conseguentemente quale potrebbe essere il suo rendimento energetico e quali i relativi costi di gestione, precisando che la sua redazione, se necessaria, resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario.

Non sono state rintracciate copie delle dichiarazioni di conformità degli impianti che qualora risultassero non conformi alla normativa vigente in materia di sicurezza, verranno adeguati a completa cura e spesa dell'aggiudicatario che provvederà ad ottenere le relative certificazioni; durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la loro corretta funzionalità. L'incidenza di tali opere è già stata considerata e valutata nella determinazione del valore di vendita.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO T

L'unità immobiliare in questione, come possibile evincere dalla documentazione fotografica allegata, si trova in "pessimo" stato di manutenzione e conservazione, è possibile notare anche parecchie zone dove vi è la presenza di umidità di risalita.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO 1°

L'unità immobiliare in questione risulta in normale stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO T

L'appartamento in questione fa parte di un edificio definibile come condominiale, anche se di fatto non risulta formalmente costituito, nonostante ciò, le parti comuni sono quelle definite dall'art. 1117 del Codice Civile, oltre che, alla resede identificata nell'elaborato planimetrico catastale agli atti ed allegato alla presente.

Al fine di meglio specificare cosa si debba intendere come "parti comuni", il sottoscritto indica quanto segue: alla luce della disposizione codicistica e sulla scorta delle diverse pronunce giurisprudenziali in materia, si possono definire le parti comuni come quelle frazioni dell'edificio condominiale di proprietà di tutti, utili (e il più delle volte indispensabili) all'esistenza stessa del condominio.

Il concetto di proprietà comune viene sensibilmente esteso dal legislatore della riforma, poiché la nuova formulazione dell'art. 1117 c.c. prevedendo che le parti oggetto di comunione siano a disposizione "dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico" supera la "classica" concezione di proprietà comunemente intesa, investendo, appunto, del diritto all'utilizzo anche i soggetti titolari di un diritto di proprietà limitato nel tempo (c.d. proprietà a "godimento periodico").

Occorre, altresì, sottolineare che la comunione condominiale dei beni di cui all'art. 1117 c.c. è presunta e "la presunzione legale da essa posta può essere superata solo dalla prova di un titolo contrario, che si identifica nella dimostrazione della proprietà esclusiva del bene in capo ad un soggetto diverso", mentre, secondo la giurisprudenza, questa "prova non può essere data dalla clausola del regolamento condominiale che non menzioni detto bene tra le parti comuni dell'edificio, non costituendo tale atto un titolo idoneo a dimostrare la proprietà esclusiva del bene e quindi la sua sottrazione al regime della proprietà condominiale (Cass. n. 17928/2007; n. 6175/2009). Il regolamento di condominio, infatti, non costituisce un titolo di proprietà, ma ha la funzione di disciplinare l'uso della cosa comune e la ripartizione delle spese" (Cass. n. 13262/2012).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO 1°

L'appartamento in questione fa parte di un edificio definibile come condominiale, anche se di fatto non risulta formalmente costituito, nonostante ciò, le parti comuni sono quelle definite dall'art. 1117 del Codice Civile, oltre che, alla resede identificata nell'elaborato planimetrico catastale agli atti ed allegato alla presente.

Al fine di meglio specificare cosa si debba intendere come "parti comuni", il sottoscritto indica quanto segue: alla luce della disposizione codicistica e sulla scorta delle diverse pronunce giurisprudenziali in materia, si possono definire le parti comuni come quelle frazioni dell'edificio condominiale di proprietà di tutti, utili (e il più delle volte indispensabili) all'esistenza stessa del condominio.

Il concetto di proprietà comune viene sensibilmente esteso dal legislatore della riforma, poiché la nuova formulazione dell'art. 1117 c.c. prevedendo che le parti oggetto di comunione siano a disposizione "dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico" supera la "classica" concezione di proprietà comunemente intesa, investendo, appunto, del diritto all'utilizzo anche i soggetti titolari di un diritto di proprietà limitato nel tempo (c.d. proprietà a "godimento periodico").

Occorre, altresì, sottolineare che la comunione condominiale dei beni di cui all'art. 1117 c.c. è presunta e "la presunzione legale da essa posta può essere superata solo dalla prova di un titolo contrario, che si identifica nella dimostrazione della proprietà esclusiva del bene in capo ad un soggetto diverso", mentre, secondo la giurisprudenza, questa "prova non può essere data dalla clausola del regolamento condominiale che non menzioni detto bene tra le parti comuni dell'edificio, non costituendo tale atto un titolo idoneo a dimostrare la proprietà esclusiva del bene e quindi la sua sottrazione al regime della proprietà condominiale (Cass. n. 17928/2007; n. 6175/2009). Il regolamento di condominio, infatti, non costituisce un titolo di proprietà, ma ha la funzione di disciplinare l'uso della cosa comune e la ripartizione delle spese" (Cass. n. 13262/2012).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO T

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.

E' opportuno segnalare, vista la tipologia del fabbricato di cui l'unità immobiliare descritta ne fa parte, che le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio, sono state probabilmente realizzate con criterio unitario e quindi esistono, fra le varie unità che lo compongono, le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali. Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari, oltre a quanto già indicato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO 1°

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.

E' opportuno segnalare, vista la tipologia del fabbricato di cui l'unità immobiliare descritta ne fa parte, che le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio, sono state probabilmente realizzate con criterio unitario e quindi esistono, fra le varie unità che lo compongono, le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali. Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari, oltre a quanto già indicato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO T

Da quanto il sottoscritto EdG ha potuto constatare al momento dei sopralluoghi effettuati e prendendo anche in esame la documentazione tecnica agli atti, il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente procedimento espropriativo, è realizzato con struttura portante in muratura, solai di piano e di copertura in travetti di calcestruzzo e pignatte, manto di copertura in tegole di laterizio; pareti, sia interne che

esterne intonacate e tinteggiate. Canale di gronda e discendenti in rame. Per quanto l'area a resede è in parte pavimentata con pavimentazione in porfido, ed in parte a verde. L'area di pertinenza del fabbricato risulta recintata.

Per quanto riguarda le rifiniture interne, come già indicato, sono del tipo commerciale riferibili al tempo della realizzazione del fabbricato.

Gli impianti a servizio delle unità immobiliari non sono dotati di certificato di conformità alla regola dell'arte; l'impianto elettrico è dotato di interruttore salvavita.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO 1°

Da quanto il sottoscritto EdG ha potuto constatare al momento dei sopralluoghi effettuati e prendendo anche in esame la documentazione tecnica agli atti, il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente procedimento espropriativo, è realizzato con struttura portante in muratura, solai di piano e di copertura in travetti di calcestruzzo e pignatte, manto di copertura in tegole di laterizio; pareti, sia interne che esterne intonacate e tinteggiate. Canale di gronda e discendenti in rame. Per quanto l'area a resede è in parte pavimentata con pavimentazione in porfido, ed in parte a verde. L'area di pertinenza del fabbricato risulta recintata.

Per quanto riguarda le rifiniture interne, come già indicato, sono del tipo commerciale riferibili al tempo della realizzazione del fabbricato.

Gli impianti a servizio delle unità immobiliari non sono dotati di certificato di conformità alla regola dell'arte; l'impianto elettrico è dotato di interruttore salvavita.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/06/2024
- Scadenza contratto: 31/05/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

Al fine di verificare se il canone di locazione risulti "vile", il sottoscritto ha operato una "ricerca del mercato delle locazioni locali, integrandolo con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad un immobile paragonabile a quello in oggetto" ed ha accertato che, "in considerazione della superficie del fabbricato e del fatto che le tabelle OMI per una fabbricato di civile abitazione nella stessa zona (unico dato disponibile presso l'Agenzia delle Entrate) indicano un prezzo di locazione compreso tra i 1,70 e i 2,50 €/mq", "un canone di locazione congruo" corrisponde ad un "minimo di 144,00* mq x € 1,70/mq = € 245,00 /mese; considerando un valore medio, a giudizio del sottoscritto più consono da applicare, si ottiene un canone mensile pari ad €/mq.

2,10 x 144,00* mq. = € 302,00, a cui va aggiunta anche una quota per l'area a resede comune utilizzabile anche come parcheggio privato, per un importo stimato di € 60,00 (totale canone in c.t. €/mese 360,00); rilevato quindi che, poiché l'immobile pignorato è stato concesso in locazione per € 3.000,00 annui e quindi per € 250,00 mensili, il canone pattuito, seppur considerando lo stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano le unità immobiliari, è da considerarsi non congruo.

NOTA BENE: IL CANONE DI LOCAZIONE INDICATO COMPRENDE LE DUE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DEL PRESENTE PROCEDIMENTO ESECUTIVO.

*superficie lorda (desunta da elaborato edilizio autorizzativo)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO 1°

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/06/2024
- Scadenza contratto: 31/05/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

Al fine di verificare se il canone di locazione risulti "vile", il sottoscritto ha operato una "ricerca del mercato delle locazioni locali, integrandolo con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad un immobile paragonabile a quello in oggetto" ed ha accertato che, "in considerazione della superficie del fabbricato e del fatto che le tabelle OMI per una fabbricato di civile abitazione nella stessa zona (unico dato disponibile presso l'Agenzia delle Entrate) indicano un prezzo di locazione compreso tra i 1,70 e i 2,50 €/mq", "un canone di locazione congruo" corrisponde ad un "minimo di 144,00* mq x € 1,70/mq = € 245,00 /mese; considerando un valore medio, a giudizio del sottoscritto più consono da applicare, si ottiene un canone mensile pari ad €/mq. 2,10 x 144,00* mq. = € 302,00, a cui va aggiunta anche una quota per l'area a resede comune utilizzabile anche come parcheggio privato, per un importo stimato di € 60,00 (totale canone in c.t. €/mese 360,00); rilevato quindi che, poiché l'immobile pignorato è stato concesso in locazione per € 3.000,00 annui e quindi per € 250,00 mensili, il canone pattuito, seppur considerando lo stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano le unità immobiliari, è da considerarsi non congruo.

NOTA BENE: IL CANONE DI LOCAZIONE INDICATO COMPRENDE LE DUE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DEL PRESENTE PROCEDIMENTO ESECUTIVO.

*superficie lorda (desunta da elaborato edilizio autorizzativo)

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1991 al 11/09/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott.Giuseppe Losito	11/03/1991	33264	6432
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca	13/03/1991		3085
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Lucca	27/03/1991	1056	
Dal 11/09/2003 al 25/05/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Ruggiero Alberto Rizzi	11/09/2003	26641	2511
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	19/09/2023	16014	10689
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	18/09/2003	2578	
Dal 25/05/2023 al 01/04/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successioe			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/05/2023		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	10/06/2024	9956	7553

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	07/06/2024	245922	88888

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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1991 al 11/09/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott.Giuseppe Losito	11/03/1991	33264	6432
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	13/03/1991		3085
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Lucca	27/03/1991	1056	
Dal 11/09/2003 al 25/05/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Ruggiero Alberto Rizzi	11/09/2023	26641	2511
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	19/09/2023	16014	10689

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	18/09/2003	2578	
Dal 25/05/2023 al 01/04/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/05/2023		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	10/06/2024	9956	7553
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	07/06/2024	245922	88888

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico
Iscritto a Lucca il 06/06/2013
Reg. gen. 7891 - Reg. part. 998
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00

Interessi: € 130.000,00

Percentuale interessi: 6,90 %

Rogante: Notaio Lenzi Raffaele

Data: 29/05/2013

N° repertorio: 62931

N° raccolta: 36179

Note: per precisazione, il soggetto "a favore" è quello indicato nella nota di iscrizione allegata.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Lucca il 19/07/2024

Reg. gen. 12551 - Reg. part. 9519

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, non vengono quantificate in quanto non è stato richiesto nel quesito formulato dal Giudice per l'Esecuzione, resta inteso che sarà comunque un onere che graverà la procedura successivamente all'aggiudicazione dei beni.

I costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, anch'essi non vengono determinati in quanto a carico della procedura esecutiva per disposizione del Giudice dell'Esecuzione e dovranno in ogni caso essere valutati per quanto effettivamente sono al momento della cancellazione a cura del Delegato alla Vendita.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca - Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 03/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico

Iscritto a Lucca il 06/06/2013

Reg. gen. 7891 - Reg. part. 998

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Interessi: € 130.000,00

Percentuale interessi: 6,90 %
Rogante: Notaio Lenzi Raffaele
Data: 29/05/2013
N° repertorio: 62931
N° raccolta: 36179

Note: per precisazione, il soggetto "a favore" è quello indicato nella nota di iscrizione allegata.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Lucca il 19/07/2024
Reg. gen. 12551 - Reg. part. 9519
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, non vengono quantificate in quanto non è stato richiesto nel quesito formulato dal Giudice per l'Esecuzione, resta inteso che sarà comunque un onere che graverà la procedura successivamente all'aggiudicazione dei beni.

I costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, anch'essi non vengono determinati in quanto a carico della procedura esecutiva per disposizione del Giudice dell'Esecuzione e dovranno in ogni caso essere valutati per quanto effettivamente sono al momento della cancellazione a cura del Delegato alla Vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO T

Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, essendo la superficie del fabbricato e dell'area di pertinenza dello stesso inferiore a 5.000 mq. e tra l'altro, trattandosi di immobile censito al Catasto Fabbricati, non si rende necessario allegare al trasferimento il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica.

L'immobile di cui fanno parte le due unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo, secondo la classificazione del Regolamento Urbanistico adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.ro 2 del 09.04.2013, consultabile sul sito internet del Comune di Villa Basilica, è classificato in zona urbanistica definita "Tessuto consolidato saturo art. 63.1); in allegato alla presente viene prodotto estratto delle Norme Tecniche di Attuazione dalle quali è possibile evincere le indicazioni/prescrizioni di zona.

Per quanto riguarda la situazione vincolistica dell'area in cui ricade l'immobile, il sottoscritto EdG rimanda agli allegati alla presente.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO 1°

Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, essendo la superficie del fabbricato e dell'area di pertinenza dello stesso inferiore a 5.000 mq. e tra l'altro, trattandosi di immobile censito al Catasto Fabbricati, non si rende necessario allegare al trasferimento il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica.

L'immobile di cui fanno parte le due unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo, secondo la classificazione del Regolamento Urbanistico adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.ro 2 del 09.04.2013, consultabile sul sito internet del Comune di Villa Basilica, è classificato in zona urbanistica definita "Tessuto consolidato saturo art. 63.1); in allegato alla presente viene prodotto estratto delle Norme Tecniche di Attuazione dalle quali è possibile evincere le indicazioni/prescrizioni di zona.

Per quanto riguarda la situazione vincolistica dell'area in cui ricade l'immobile, il sottoscritto EdG rimanda agli allegati alla presente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'istanza di accesso agli atti amministrativi presentata dal sottoscritto via P.E.C. in data 02 ottobre 2024 ed acquisita in data 03 ottobre 2024 al numero 5918/2024 di protocollo, ed al successivo accesso, sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie-autorizzative:

Licenza Edilizia del 31 luglio 1964 di cui non è stato possibile rintracciare la documentazione, ma solamente gli estremi, fra l'altro citati anche nella Concessione Edilizia in Sanatoria di seguito citata; al riguardo di detta Licenza Edilizia, il sottoscritto EdG precisa che nell'atto di provenienza del Notaio dott. Ruggiero Alberto Rizzi del giorno 11.09.2003, citato nei titoli di provenienza, viene indicato genericamente (seppur corretto) che il fabbricato è stato realizzato ante 1967, senza quindi citare la Licenza Edilizia in questione.

Concessione/Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n.ro 784/C del giorno 28 luglio 1992 – viene presentata istanza di rilascio di sanatoria per “varie opere edilizie in difformità alla Licenza Edilizia del 31/7/1964, le quali, leggendo la relazione tecnica allegata, consistevano in un aumento di volume, dovuto alla maggior altezza del fabbricato, eseguito in corso d’opera, lievi difformità interne, esterne e nelle misure perimetrali, inoltre venne creata una piccola abitazione ed un locale ad uso centrale SIP.

Concessione Edilizia n.ro 786 del giorno 28 luglio 1992 – relativa a lavori di modifica e completamento fabbricato (n.b. in allegato alla pratica edilizia in questione, non vi è alcuna relazione tecnica descrittiva dei lavori).

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.

Da quanto è stato possibile rilevare durante i sopralluoghi eseguiti, vengono riscontrate le seguenti difformità: sulla resede a comune è stata realizzata una scala in muratura con gradini rivestiti in porfido che consente l'accesso al livello superiore, rispetto al piano terra, dell'immobile; detta scala, seppur parrebbe essere utilizzata in via esclusiva, insiste sulla resede a comune, pertanto è da intendersi a tutti gli effetti a comune, anche perché consente di mettere in collegamento il terreno retrostante al fabbricato, sempre a comune, ma anche in questo caso utilizzato impropriamente in via esclusiva. Di questa scala, non vi è traccia negli elaborati progettuali depositati presso l'archivio dell'UT del Comune di Villa Basilica.

Al termine di detta scala, precisamente sul lato sinistro a salire, si trova una soletta di collegamento tra la terrazza esclusiva a servizio dell'appartamento a piano primo, ed il terreno retrostante al fabbricato, detta soletta consente di accedere all'appartamento anzidetto; detta soletta non è riportata negli elaborati progettuali, pertanto necessita di una regolarizzazione, tant'è che il sottoscritto, nell'apposita sezione, ha indicato una somma (stima) che dovrebbe essere necessaria per regolarizzarla dal punto di vista autorizzativo, considerando la stessa costruita correttamente e rispettosa dei canoni costruttivi prevista per detta zona (al riguardo vedasi quanto indicato in merito alla limitazioni d'indagini effettuabili dal sottoscritto).

Nella parte retrostante il fabbricato, nella zona compresa tra un muro di contenimento (riportato negli elaborati progettuali, seppur in maniera schematica) ed il fabbricato stesso, è stato creato un vano ad uso sgombero, con le estremità chiuse, in parte in muratura (lato accesso) ed in parte in plexiglass, con struttura di copertura in ferro e soprastante copertura in lastre di traslucido in plexiglass; detta struttura non è sanabile, pertanto il sottoscritto, nella presente, ha previsto i costi per la sua rimozione (detta struttura, utilizzata in maniera esclusiva, è stata realizzata sulla resede a comune).

Sempre sulla resede a comune, di fianco all'ingresso dell'unità immobiliare posta a piano terra ed oggetto del presente procedimento espropriativo, è stata realizzata una piccola struttura in legno ad uso ricovero legna, la quale, seppur non indicata in alcun elaborato progettuale, quindi illegittima, può però considerarsi a carattere temporaneo, pertanto può essere facilmente rimossa a semplice richiesta anche dall'altra comproprietà dell'immobile.

Sul retro del fabbricato, sulla resede a comune, trova ubicazione una piccola casetta in legno, la quale, considerando che è posta su un getto di cemento, quindi stabilmente infissa al terreno, non può rimanere in detta posizione in quanto, praticamente, a ridosso del confine, dovrà essere rimossa.

In corrispondenza dell'ingresso all'appartamento posto al piano primo, vi è una pensilina in ferro e materiale traslucido, non riportata negli elaborati progettuali, a giudizio del sottoscritto dovrà essere rimossa, anche per una questione estetica.

In ultimo il fabbricato, in parte, è dotato di sportelloni in legno, installati successivamente al rilascio delle pratiche autorizzative sopra citate, trattandosi di opere di manutenzione straordinaria, avrebbero dovuto essere autorizzate, quindi anche questo aspetto dovrà trovare collocazione nella pratica di sanatoria suddetta.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO 1°

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'istanza di accesso agli atti amministrativi presentata dal sottoscritto via P.E.C. in data 02 ottobre 2024 ed acquisita in data 03 ottobre 2024 al numero 5918/2024 di protocollo, ed al successivo accesso, sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie-autorizzative:

Licenza Edilizia del 31 luglio 1964 di cui non è stato possibile rintracciare la documentazione, ma solamente gli estremi, fra l'altro citati anche nella Concessione Edilizia in Sanatoria di seguito citata; al riguardo di detta Licenza Edilizia, il sottoscritto EdG precisa che nell'atto di provenienza del Notaio dott. Ruggiero Alberto Rizzi del giorno 11.09.2003, citato nei titoli di provenienza, viene indicato genericamente (seppur corretto) che il fabbricato è stato realizzato ante 1967, senza quindi citare la Licenza Edilizia in questione.

Concessione/Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n.ro 784/C del giorno 28 luglio 1992 – viene presentata istanza di rilascio di sanatoria per “varie opere edilizie in difformità alla Licenza Edilizia del 31/7/1964, le quali, leggendo la relazione tecnica allegata, consistevano in un aumento di volume, dovuto alla maggior altezza del fabbricato, eseguito in corso d’opera, lievi difformità interne, esterne e nelle misure perimetrali, inoltre venne creata una piccola abitazione ed un locale ad uso centrale SIP.

Concessione Edilizia n.ro 786 del giorno 28 luglio 1992 – relativa a lavori di modifica e completamento fabbricato (n.b. in allegato alla pratica edilizia in questione, non vi è alcuna relazione tecnica descrittiva dei lavori).

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.

Da quanto è stato possibile rilevare durante i sopralluoghi eseguiti, vengono riscontrate le seguenti difformità: sulla resede a comune è stata realizzata una scala in muratura con gradini rivestiti in porfido che consente l'accesso al livello superiore, rispetto al piano terra, dell'immobile; detta scala, seppur parrebbe essere utilizzata in via esclusiva, insiste sulla resede a comune, pertanto è da intendersi a tutti gli effetti a comune, anche perché consente di mettere in collegamento il terreno retrostante al fabbricato, sempre a comune, ma anche in questo caso utilizzato impropriamente in via esclusiva. Di questa scala, non vi è traccia negli elaborati progettuali depositati presso l'archivio dell'UT del Comune di Villa Basilica.

Al termine di detta scala, precisamente sul lato sinistro a salire, si trova una soletta di collegamento tra la terrazza esclusiva a servizio dell'appartamento a piano primo, ed il terreno retrostante al fabbricato, detta soletta consente di accedere all'appartamento anzidetto; detta soletta non è riportata negli elaborati progettuali, pertanto necessita di una regolarizzazione, tant'è che il sottoscritto, nell'apposita sezione, ha indicato una somma (stima) che dovrebbe essere necessaria per regolarizzarla dal punto di vista autorizzativo,

considerando la stessa costruita correttamente e rispettosa dei canoni costruttivi prevista per detta zona (al riguardo vedasi quanto indicato in merito alla limitazioni d'indagini effettuabili dal sottoscritto).

Nella parte retrostante il fabbricato, nella zona compresa tra un muro di contenimento (riportato negli elaborati progettuali, seppur in maniera schematica) ed il fabbricato stesso, è stato creato un vano ad uso sgombero, con le estremità chiuse, in parte in muratura (lato accesso) ed in parte in plexiglass, con struttura di copertura in ferro e soprastante copertura in lastre di traslucido in plexiglass; detta struttura non è sanabile, pertanto il sottoscritto, nella presente, ha previsto i costi per la sua rimozione (detta struttura, utilizzata in maniera esclusiva, è stata realizzata sulla resede a comune).

Sempre sulla resede a comune, di fianco all'ingresso dell'unità immobiliare posta a piano terra ed oggetto del presente procedimento espropriativo, è stata realizzata una piccola struttura in legno ad uso ricovero legna, la quale, seppur non indicata in alcun elaborato progettuale, quindi illegittima, può però considerarsi a carattere temporaneo, pertanto può essere facilmente rimossa a semplice richiesta anche dall'altra comproprietà dell'immobile.

Sul retro del fabbricato, sulla resede a comune, trova ubicazione una piccola casetta in legno, la quale, considerando che è posta su un getto di cemento, quindi stabilmente infissa al terreno, non può rimanere in detta posizione in quanto, praticamente, a ridosso del confine, dovrà essere rimossa.

In corrispondenza dell'ingresso all'appartamento posto al piano primo, vi è una pensilina in ferro e materiale traslucido, non riportata negli elaborati progettuali, a giudizio del sottoscritto dovrà essere rimossa, anche per una questione estetica.

In ultimo il fabbricato, in parte, è dotato di sportelloni in legno, installati successivamente al rilascio delle pratiche autorizzative sopra citate, trattandosi di opere di manutenzione straordinaria, avrebbero dovuto essere autorizzate, quindi anche questo aspetto dovrà trovare collocazione nella pratica di sanatoria suddetta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO 1°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto precisa che, nonostante l'oggetto del pignoramento interessi due unità immobiliari distinte, ha ritenuto opportuno formare un unico lotto, in quanto l'appetibilità di vendita ritiene sia maggiore rispetto alla creazione di due lotti distinti, questo perché l'unità immobiliare posta a piano terra, difficilmente, a giudizio del sottoscritto, può essere utilizzata autonomamente (dimensioni ridottissime), mentre può essere utile come "locali accessori" all'unità immobiliare posta a piano primo.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villa Basilica (LU) - Via Dei Larici 11 - Altopiano delle Pizzorne, piano T

trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale, facente parte di un edificio condominiale - così definito anche nell'ultimo atto di compravendita - sita nell'Altopiano delle Pizzorne nel Comune di Villa Basilica. L'Altopiano delle Pizzorne è un'area montuosa dell'Appennino Tosco-Emiliano che si estende tra Villa Basilica, Capannori e Lucca. È diventato nel tempo luogo di ristoro estivo e crocevia di numerosi sentieri segnalati che conducono ai vicini paesi di Pariana, Boveglio, Corsagna e Saltocchio. L'altopiano si erge a nord della Piana di Lucca raggiungendo 898 metri ed è comunemente chiamato dai cittadini locali "Pizzorna". È tradizionalmente meta di chi desidera un luogo di relax in montagna, passeggiare nei boschi di latifoglie e conifere o anche semplicemente passare qualche ora alla riscoperta della natura in pace e tranquillità. Per chi ha voglia di scoprire paesaggi incontaminati sono a disposizione incantevoli angoli naturali e una spettacolare vista che spazia dalla Piana di Lucca, fino alla catena del Monte Serra e al mare. Ogni passeggiata o itinerario di solito ha come riferimento il "Romitorio", chiesetta nei pressi della quale sono presenti parcheggi e attività di ristoro. L'immobile di cui l'unità immobiliare ne fa parte, è stato edificato in periodo antecedente al 1967, attualmente necessita di interventi di manutenzione ordinaria, tra cui al tetto. L'unità immobiliare in questione, è di ridotte dimensioni, infatti è composta da ingresso, piccolo cucinotto, un servizio igienico ed una camera ed attualmente, visto le condizioni in cui si trova, è inutilizzabile se non con un intervento di manutenzione straordinaria, finalizzato anche ad eliminare le parecchie infiltrazioni che ci sono. E' opportuno precisare che attualmente gli impianti a servizio dell'unità abitativa in questione, sono alimentati da forniture uniche che alimentano anche l'appartamento posto al piano superiore, sempre oggetto di pignoramento, non vengono considerati costi per l'eventuale separazione, anche per il fatto che il sottoscritto Esperto ha ritenuto opportuno procedere con la formazione di un unico lotto e l'unità in questione, considerarla come "accessorio" a quella soprastante di maggiori dimensioni. A corredo di detta unità immobiliare, vi sono i diritti di comproprietà sulla resede a comune, circostante l'intero fabbricato di cui la stessa, come già sopra scritto, ne fa parte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 208, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 11.000,00

L'immobile verrà valutato con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed 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, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima mono-parametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono risultate le seguenti, precisando comunque che, i parametri adottati e meglio indicati nel proseguo, sono stati assunti

esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato che dovrà intendersi espresso "a corpo" e non "a misura":

- accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;
- determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;
- aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato.

Il dato prodotto tiene altresì conto dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con riferimento ai dati rilevati nel periodo più vicino alla redazione della presente, in materia di determinazione di Valore Normale dei Fabbricati ai sensi del comma 307 della Legge Finanziaria 2007 e che per la zona e la destinazione d'uso in esame risultano avere i valori indicati nel paragrafo dedicato ai valori di riferimento nella presente.

NOTA BENE: il sottoscritto EdG, ricorda che per le situazioni sopra riportate e/o comunque indicate nel presente Elaborato Peritale, le quali necessitano di interventi e/o regolarizzazioni, è stata fatta un'apposita analisi dei costi, che ovviamente "deprezzano" l'immobile in questione, e di questi ne è stato tenuto conto al momento della formazione del prezzo a corpo indicato nel presente documento.

Il sottoscritto EdG precisa quanto segue:

- la versione dei fatti indicata nel presente rapporto di valutazione, è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nei beni o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza, la competenza riguardo al mercato locale ove sono ubicati i beni e la categoria dei beni da valutare, acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso l'Agenzia Delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, Enti o Società.
- Il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura dello stesso.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore, né gli altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile o degli immobili. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione, nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Villa Basilica (LU) - Via Dei Larici 11 - Altopiano delle Pizzorne, piano 1°

L'unità immobiliare in questione, è posta a piano primo (in parte soprastante l'unità immobiliare di cui al punto che precede), vi si accede mediante una rampa/scala realizzata sulla resede a comune, la quale permette di accedere anche al retro del fabbricato, anch'esso facente parte della resede a comune; al termine dell'anzidetta rampa, vi è poi un prolungamento della soletta della terrazza, attualmente chiuso con un cancello, che mette quindi in collegamento la rampa con la terrazza e quindi la porta d'ingresso all'unità. La sua composizione è la seguente: ingresso/cucina e soggiorno, un servizio igienico, una sala, due camere e due terrazze. Per quanto riguarda il sistema di riscaldamento degli ambienti, sono presenti un camino ed una stufa a pellet della quale non è stato possibile constatarne il funzionamento; la produzione dell'acqua calda avviene mediante uno scaldabagno. Le rifiniture sono del tipo commerciale riferibili, orientativamente, all'anno della sua realizzazione. Gli infissi sono in alluminio anodizzato, con doppio vetro, il sistema di oscuramento è costituito da avvolgibili e sportelloni in legno. Per quanto riguarda le altre caratteristiche di rifinitura dell'unità immobiliare, ed anche del fabbricato di cui la presente, ed anche l'atra oggetto di pignoramento, ne fa parte, il sottoscritto Esperto rimanda all'esame della documentazione fotografica allegata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 208, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 67.400,00

L'immobile verrà valutato con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed 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, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima mono-parametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono risultate le seguenti, precisando comunque che, i parametri adottati e meglio indicati nel proseguo, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato che dovrà intendersi espresso "a corpo" e non "a misura":

- accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;
- determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;
- aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato.

Il dato prodotto tiene altresì conto dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con riferimento ai dati rilevati nel periodo più vicino alla redazione della presente, in materia di determinazione di Valore Normale dei Fabbricati ai sensi del comma 307 della Legge Finanziaria 2007 e che per la zona e la destinazione d'uso in esame risultano avere i valori indicati nel paragrafo dedicato ai valori di riferimento nella presente.

NOTA BENE: il sottoscritto EdG, ricorda che per le situazioni sopra riportate e/o comunque indicate nel presente Elaborato Peritale, le quali necessitano di interventi e/o regolarizzazioni, è stata fatta un'apposita analisi dei costi, che ovviamente "deprezzano" l'immobile in questione, e di questi ne è stato tenuto conto al momento della formazione del prezzo a corpo indicato nel presente documento.

Il sottoscritto EdG precisa quanto segue:

- la versione dei fatti indicata nel presente rapporto di valutazione, è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nei beni o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza, la competenza riguardo al mercato locale ove sono ubicati i beni e la categoria dei beni da valutare, acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso l'Agenzia Delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, Enti o Società.
- Il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura dello stesso.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore, né gli altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile o degli immobili. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione, nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il sottoscritto EdG al fine di fornire alcuni "dati comparabili" ha effettuato anche una ricerca tramite i vari siti internet disponibili in rete, nello specifico il sito www.idealista.it, ottenendo quanto segue:

- 1) Quadrilocale a Villa Basilica della superficie utile di 90,00 mq., prezzo di vendita € 50.000,00, corrispondente ad €/mq. 555,00
- 2) Villetta bifamiliare della superficie utile di 70,00 mq., prezzo di vendita € 55.000,00, corrispondente ad €/mq. 785,00
- 3) Quadrilocale a Villa Basilica della superficie utile di 80,00 mq., prezzo di vendita € 83.000,00, corrispondente ad €/mq. 1.038,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Villa Basilica (LU) - Via Dei Larici 11 - Altopiano delle Pizzorne, piano T	22,00 mq	500,00 €/mq	€ 11.000,00	100,00%	€ 11.000,00
Bene N° 2 - Appartamento Villa Basilica (LU) - Via Dei Larici 11 - Altopiano delle	84,25 mq	800,00 €/mq	€ 67.400,00	100,00%	€ 67.400,00

Pizzorne, piano 1°					
Valore di stima:					€ 78.400,00

Valore di stima: € 78.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Ripristino stato dei luoghi per non sanabilità opere (vano ad uso sgombero su resede comune)	3500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (regolarizzazione scala di accesso)	3500,00	€
Variazione catastale per planimetria mancante (unità immobiliare posta a piano primo)	1500,00	€
Costi per rimozione casetta in legno e smaltimento a discarica autotirizzata del materiale	1500,00	€

Valore finale di stima: € 52.400,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Oltre a quanto già indicato nell'apposita sezione "informazioni per l'acquirente", è premura del sottoscritto Esperto, indicare anche quanto segue:

Spese di Gestione e Varie

Le spese di gestione, sostanzialmente, non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione di possessori.

Come già indicato, le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere, non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche della finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Esperto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione di eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei Vincoli Territoriali interessanti il bene o beni in questione. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli Uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato conferito e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene agli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano in carico all'aggiudicatario. Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti applicando una riduzione del valore di stima.

Oneri:

-Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita degli immobili, da eseguirsi nei modi consentiti dalle normative specifiche, è da ritenersi a carico dell'aggiudicatario che se lo assume.

IMPORTANTE

A monte del fabbricato, in corrispondenza del muro di recinzione adiacente alla zona living (dov'è ubicata anche la casetta in legno), realizzato in blocchi di calcestruzzo, è rilevabile un notevole distacco dello stesso, probabilmente generato dalle radici della siepe soprastante; detto muro ha un'altezza di circa 1,50 mt., come già scritto, è posto in aderenza ad una zona dove possono stazionare delle persone, quindi le sue condizioni sono di potenziale pericolo per quest'ultime; a giudizio del sottoscritto deve essere urgentemente contattato il proprietario confinante per farlo intervenire. Ovviamente non è stata fatta dal sottoscritto un'azione di regolamentazione/verifica dei confini, quindi non è in grado di dire se il muro è a comune, oppure di proprietà esclusiva del confinante, dato che funge, per quest'ultimo, come contenimento del terreno.

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 03/04/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Notaio Rizzi Rep. 26641 del 11.09.2003
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Dich. di Successione Vol. 88888 N.ro 245922
- ✓ Atto di provenienza - Accettazione Eredità Notaio Rizzi Rep. 47709 del 05.06.2024
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificati di Residenza Storici soggetti esegutati
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratti atti di matrimonio soggetti esegutati
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto Norme Tecniche di Attuazione - Regolamento Urbanistico
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Cartografie dei vincoli di zona
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Documentazione catastale varia
- ✓ N° 4 Altri allegati - Contratto di locazione e documentazione collegata
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Documentazione edilizia autorizzativa prelevata UT Villa Basilica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie
- ✓ N° 1 Ortofoto - Estratto satellitare

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villa Basilica (LU) - Via Dei Larici 11 - Altopiano delle Pizzorne, piano T

trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale, facente parte di un edificio condominiale - così definito anche nell'ultimo atto di compravendita - sita nell'Altopiano delle Pizzorne nel Comune di Villa Basilica. L'Altopiano delle Pizzorne è un'area montuosa dell'Appennino Tosco-Emiliano che si estende tra Villa Basilica, Capannori e Lucca. È diventato nel tempo luogo di ristoro estivo e crocevia di numerosi sentieri segnalati che conducono ai vicini paesi di Pariana, Boveglio, Corsagna e Saltocchio. L'altopiano si erge a nord della Piana di Lucca raggiungendo 898 metri ed è comunemente chiamato dai cittadini locali "Pizzorna". È tradizionalmente meta di chi desidera un luogo di relax in montagna, passeggiare nei boschi di latifoglie e conifere o anche semplicemente passare qualche ora alla riscoperta della natura in pace e tranquillità. Per chi ha voglia di scoprire paesaggi incontaminati sono a disposizione incantevoli angoli naturali e una spettacolare vista che spazia dalla Piana di Lucca, fino alla catena del Monte Serra e al mare. Ogni passeggiata o itinerario di solito ha come riferimento il "Romitorio", chiesetta nei pressi della quale sono presenti parcheggi e attività di ristoro. L'immobile di cui l'unità immobiliare ne fa parte, è stato edificato in periodo antecedente al 1967, attualmente necessita di interventi di manutenzione ordinaria, tra cui al tetto. L'unità immobiliare in questione, è di ridotte dimensioni, infatti è composta da ingresso, piccolo cucinotto, un servizio igienico ed una camera ed attualmente, visto le condizioni in cui si trova, è inutilizzabile se non con un intervento di manutenzione straordinaria, finalizzato anche ad eliminare le parecchie infiltrazioni che ci sono. E' opportuno precisare che attualmente gli impianti a servizio dell'unità abitativa in questione, sono alimentati da forniture uniche che alimentano anche l'appartamento posto al piano superiore, sempre oggetto di pignoramento, non vengono considerati costi per l'eventuale separazione, anche per il fatto che il sottoscritto Esperto ha ritenuto opportuno procedere con la formazione di un unico lotto e l'unità in questione, considerarla come "accessorio" a quella soprastante di maggiori dimensioni. A corredo di detta unità immobiliare, vi sono i diritti di proprietà sulla resede a comune, circostante l'intero fabbricato di cui la stessa, come già sopra scritto, ne fa parte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 208, Sub. 2, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, essendo la superficie del fabbricato e dell'area di pertinenza dello stesso inferiore a 5.000 mq. e tra l'altro, trattandosi di immobile censito al Catasto Fabbricati, non si rende necessario allegare al trasferimento il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica. L'immobile di cui fanno parte le due unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo, secondo la classificazione del Regolamento Urbanistico adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.ro 2 del 09.04.2013, consultabile sul sito internet del Comune di Villa Basilica, è classificato in zona urbanistica definita "Tessuto consolidato saturo art. 63.1); in allegato alla presente viene prodotto estratto delle Norme Tecniche di Attuazione dalle quali è possibile evincere le indicazioni/prescrizioni di zona. Per quanto riguarda la situazione vincolistica dell'area in cui ricade l'immobile, il sottoscritto EdG rimanda agli allegati alla presente.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Villa Basilica (LU) - Via Dei Larici 11 - Altopiano delle Pizzorne, piano 1°

L'unità immobiliare in questione, è posta a piano primo (in parte soprastante l'unità immobiliare di cui al punto che precede), vi si accede mediante una rampa/scala realizzata sulla resede a comune, la quale permette di accedere anche al retro del fabbricato, anch'esso facente parte della resede a comune; al termine dell'anzidetta rampa, vi è poi un prolungamento della soletta della terrazza, attualmente chiuso con un cancello, che mette quindi in collegamento la rampa con la terrazza e quindi la porta d'ingresso

all'unità. La sua composizione è la seguente: ingresso/cucina e soggiorno, un servizio igienico, una sala, due camere e due terrazze. Per quanto riguarda il sistema di riscaldamento degli ambienti, sono presenti un camino ed una stufa a pellet della quale non è stato possibile constatarne il funzionamento; la produzione dell'acqua calda avviene mediante uno scaldabagno. Le rifiniture sono del tipo commerciale riferibili, orientativamente, all'anno della sua realizzazione. Gli infissi sono in alluminio anodizzato, con doppio vetro, il sistema di oscuramento è costituito da avvolgibili e sportelloni in legno. Per quanto riguarda le altre caratteristiche di rifinitura dell'unità immobiliare, ed anche del fabbricato di cui la presente, ed anche l'atra oggetto di pignoramento, ne fa parte, il sottoscritto Esperto rimanda all'esame della documentazione fotografica allegata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 208, Sub. 3, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, essendo la superficie del fabbricato e dell'area di pertinenza dello stesso inferiore a 5.000 mq. e tra l'altro, trattandosi di immobile censito al Catasto Fabbricati, non si rende necessario allegare al trasferimento il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica. L'immobile di cui fanno parte le due unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo, secondo la classificazione del Regolamento Urbanistico adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.ro 2 del 09.04.2013, consultabile sul sito internet del Comune di Villa Basilica, è classificato in zona urbanistica definita "Tessuto consolidato saturo art. 63.1); in allegato alla presente viene prodotto estratto delle Norme Tecniche di Attuazione dalle quali è possibile evincere le indicazioni/prescrizioni di zona. Per quanto riguarda la situazione vincolistica dell'area in cui ricade l'immobile, il sottoscritto EdG rimanda agli allegati alla presente.

Prezzo base d'asta: € 52.400,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 119/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.400,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Villa Basilica (LU) - Via Dei Larici 11 - Altopiano delle Pizzorne, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 208, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in questione, come possibile evincere dalla documentazione fotografica allegata, si trova in "pessimo" stato di manutenzione e conservazione, è possibile notare anche parecchie zone dove vi è la presenza di umidità di risalita.		
Descrizione:	trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale, facente parte di un edificio condominiale - così definito anche nell'ultimo atto di compravendita - sita nell'Altopiano delle Pizzorne nel Comune di Villa Basilica. L'Altopiano delle Pizzorne è un'area montuosa dell'Appennino Tosco-Emiliano che si estende tra Villa Basilica, Capannori e Lucca. È diventato nel tempo luogo di ristoro estivo e crocevia di numerosi sentieri segnalati che conducono ai vicini paesi di Pariana, Boveglio, Corsagna e Saltocchio. L'altopiano si erge a nord della Piana di Lucca raggiungendo 898 metri ed è comunemente chiamato dai cittadini locali "Pizzorna". È tradizionalmente meta di chi desidera un luogo di relax in montagna, passeggiare nei boschi di latifoglie e conifere o anche semplicemente passare qualche ora alla riscoperta della natura in pace e tranquillità. Per chi ha voglia di scoprire paesaggi incontaminati sono a disposizione incantevoli angoli naturali e una spettacolare vista che spazia dalla Piana di Lucca, fino alla catena del Monte Serra e al mare. Ogni passeggiata o itinerario di solito ha come riferimento il "Romitorio", chiesetta nei pressi della quale sono presenti parcheggi e attività di ristoro. L'immobile di cui l'unità immobiliare ne fa parte, è stato edificato in periodo antecedente al 1967, attualmente necessita di interventi di manutenzione ordinaria, tra cui al tetto. L'unità immobiliare in questione, è di ridotte dimensioni, infatti è composta da ingresso, piccolo cucinotto, un servizio igienico ed una camera ed attualmente, visto le condizioni in cui si trova, è inutilizzabile se non con un intervento di manutenzione straordinaria, finalizzato anche ad eliminare le parecchie infiltrazioni che ci sono. E' opportuno precisare che attualmente gli impianti a servizio dell'unità abitativa in questione, sono alimentati da forniture uniche che alimentano anche l'appartamento posto al piano superiore, sempre oggetto di pignoramento, non vengono considerati costi per l'eventuale separazione, anche per il fatto che il sottoscritto Esperto ha ritenuto opportuno procedere con la formazione di un unico lotto e l'unità in questione, considerarla come "accessorio" a quella soprastante di maggiori dimensioni. A corredo di detta unità immobiliare, vi sono i diritti di comproprietà sulla resede a comune, circostante l'intero fabbricato di cui la stessa, come già sopra scritto, ne fa parte.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Villa Basilica (LU) - Via Dei Larici 11 - Altopiano delle Pizzorne, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 208, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	84,25 mq

Stato conservativo:	L'unità immobiliare in questione risulta in normale stato di manutenzione e conservazione.
Descrizione:	L'unità immobiliare in questione, è posta a piano primo (in parte soprastante l'unità immobiliare di cui al punto che precede), vi si accede mediante una rampa/scala realizzata sulla resede a comune, la quale permette di accedere anche al retro del fabbricato, anch'esso facente parte della resede a comune; al termine dell'anzidetta rampa, vi è poi un prolungamento della soletta della terrazza, attualmente chiuso con un cancello, che mette quindi in collegamento la rampa con la terrazza e quindi la porta d'ingresso all'unità. La sua composizione è la seguente: ingresso/cucina e soggiorno, un servizio igienico, una sala, due camere e due terrazze. Per quanto riguarda il sistema di riscaldamento degli ambienti, sono presenti un camino ed una stufa a pellet della quale non è stato possibile constatarne il funzionamento; la produzione dell'acqua calda avviene mediante uno scaldabagno. Le rifiniture sono del tipo commerciale riferibili, orientativamente, all'anno della sua realizzazione. Gli infissi sono in alluminio anodizzato, con doppio vetro, il sistema di oscuramento è costituito da avvolgibili e sportelloni in legno. Per quanto riguarda le altre caratteristiche di rifinitura dell'unità immobiliare, ed anche del fabbricato di cui la presente, ed anche l'atra oggetto di pignoramento, ne fa parte, il sottoscritto Esperto rimanda all'esame della documentazione fotografica allegata.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico
Iscritto a Lucca il 06/06/2013
Reg. gen. 7891 - Reg. part. 998
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Interessi: € 130.000,00
Percentuale interessi: 6,90 %
Rogante: Notaio Lenzi Raffaele
Data: 29/05/2013
N° repertorio: 62931
N° raccolta: 36179
Note: per precisazione, il soggetto "a favore" è quello indicato nella nota di iscrizione allegata.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Lucca il 19/07/2024
Reg. gen. 12551 - Reg. part. 9519
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DEI LARICI 11 - ALTOPIANO DELLE PIZZORNE, PIANO 1°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico
Iscritto a Lucca il 06/06/2013
Reg. gen. 7891 - Reg. part. 998
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Interessi: € 130.000,00

Percentuale interessi: 6,90 %

Rogante: Notaio Lenzi Raffaele

Data: 29/05/2013

N° repertorio: 62931

N° raccolta: 36179

Note: per precisazione, il soggetto "a favore" è quello indicato nella nota di iscrizione allegata.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Lucca il 19/07/2024

Reg. gen. 12551 - Reg. part. 9519

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura