

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dini Dino, nell'Esecuzione Immobiliare 201/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camporgiano (LU) - loc. Biaia n.c. 1 - Fraz. Casatico, 55031, piano T	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Camporgiano (LU) - loc. Biaia n.c. 1 - Fraz. Casatico, 55031, piano T-1-24	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni	10
Patti	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camporgiano (LU) - loc. Biaia n.c. 1 - Fraz. Casatico, 55031, piano T	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali	23
Lotto 2	24
Completezza documentazione ex art. 567	24
Titolarità	24
Confini	25
Consistenza	25
Cronistoria Dati Catastali	26
Dati Catastali	28
Precisazioni	29
Patti	31
Stato conservativo	31



Parti Comuni	32
Servitù, censo, livello, usi civici	32
Caratteristiche costruttive prevalenti	33
Stato di occupazione	34
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Camporgiano (LU) - loc. Biaia n.c. 1 - Fraz. Casatico, 55031, piano T-1-2	34
Provenienze Ventennali	35
Formalità pregiudizievoli	36
Normativa urbanistica	38
Regolarità edilizia	39
Vincoli od oneri condominiali	42
Stima / Formazione lotti	43
Lotto 1	43
Lotto 2	46
Riserve e particolarità da segnalare	48
Riepilogo bando d'asta	50
Lotto 1	50
Lotto 2	50
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 201/2024 del R.G.E.	52
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 73.560,00	52
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 95.734,00	52



INCARICO

All'udienza del 03/02/2026, 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 04/02/2026 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 Camporgiano (LU) - loc. Biaia n.c. 1 - Fraz. Casatico, 55031, piano T (Coord. Geografiche: 44,15496° N - 10,32558° E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Camporgiano (LU) - loc. Biaia n.c. 1 - Fraz. Casatico, 55031, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 44,15496° N - 10,32558° E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPORGIANO (LU) - LOC. BIAIA N.C. 1 - FRAZ. CASATICO, 55031, PIANO T

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Camporgiano (LU), località Biaia, posto al piano terra di un fabbricato composto da due unità immobiliari a destinazione residenziale.

L'unità immobiliare dispone di accesso autonomo ed è inserita in un fabbricato di remota costruzione, le cui caratteristiche costruttive, tipologiche, manutentive e di finitura sono descritte nei successivi paragrafi della presente relazione.

La consistenza, la distribuzione interna dei vani e le relative pertinenze vengono di seguito dettagliatamente illustrate.

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 CAMPORGIANO (LU) - LOC. BIAIA N.C. 1 - FRAZ. CASATICO, 55031, PIANO T-1-2

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Camporgiano (LU), località Biaia, posto al piano primo di un fabbricato composto da due unità immobiliari a destinazione residenziale.



L'unità immobiliare dispone di accesso autonomo ed è inserita in un fabbricato di remota costruzione, le cui caratteristiche costruttive, tipologiche, manutentive e di finitura sono descritte nei successivi paragrafi della presente relazione.

La consistenza, la distribuzione interna dei vani e le relative pertinenze vengono di seguito dettagliatamente illustrate.

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 Camporgiano (LU) - loc. Biaia n.c. 1 - Fraz. Casatico, 55031, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Lo scrivente Esperto Stimatore ha proceduto all'esame della documentazione depositata agli atti della procedura ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

All'esito delle verifiche effettuate, la documentazione risulta completa e idonea ai fini dell'espletamento dell'incarico, consentendo l'individuazione dei beni pignorati, la ricostruzione delle vicende giuridiche degli immobili e l'accertamento della continuità delle trascrizioni nel periodo previsto dalla normativa vigente.

Non sono emerse carenze documentali tali da richiedere integrazioni o ulteriori acquisizioni ai fini della redazione della presente relazione peritale.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]



- [REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Dalle risultanze catastali, ipotecarie e dalla documentazione acquisita agli atti della procedura, i beni oggetto di pignoramento risultano intestati ai soggetti sopra indicati, titolari dei diritti e delle quote già descritte.

La titolarità degli immobili trova riscontro negli atti di provenienza esaminati dallo scrivente e risulta coerente con le risultanze dei Registri Immobiliari e del Catasto.

Le verifiche eseguite hanno consentito di ricostruire la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento, senza evidenziare elementi ostativi alla commerciabilità dei diritti oggetto della presente procedura, fatti salvi i vincoli, gli oneri, le servitù e le formalità specificamente descritti nella presente relazione.

I beni vengono pertanto posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, esistenti o derivanti dai titoli di provenienza e dalla situazione dei luoghi.

Si precisa che il godimento dei beni avviene mediante esercizio dei diritti di passaggio descritti nella presente relazione, gravanti su porzioni immobiliari non ricomprese nel pignoramento.

La provenienza dei beni è dettagliatamente ricostruita nel successivo capitolo dedicato alla cronistoria dei passaggi di proprietà.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con le proprietà e le porzioni immobiliari risultanti dalle planimetrie catastali (particella 1543/7, particella 1543/11 su più lati, particella 1543/3, vai Pubblica) e dallo stato dei luoghi, salvo se altri e più precisi.

I confini sono stati individuati sulla base delle risultanze catastali, della documentazione acquisita e delle verifiche effettuate in sede di sopralluogo.

Per una migliore identificazione del bene, si precisa che l'accesso all'unità immobiliare avviene secondo le modalità descritte nella presente relazione e mediante l'esercizio dei diritti di passaggio ivi richiamati.

Le indicazioni sui confini devono intendersi fornite a titolo descrittivo e identificativo, restando prevalenti, ai fini della precisa individuazione del compendio immobiliare, i dati catastali e i titoli di provenienza.

Tra i confini e gli elementi di contesto assumono particolare rilevanza le aree interessate dall'accesso ai beni,



meglio descritte nel capitolo dedicato alle servitù e ai diritti di passaggio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso - Soggiorno	18,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	3,07 m	T
Cucina	5,00 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	3,07 m	T
Corridoio	5,00 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	3,07 m	T
Sala	22,00 mq	25,30 mq	1	25,30 mq	3,07 m	T
Camera 1	13,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	3,07 m	T
Camera 2	17,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	3,07 m	T
Porticato	16,00 mq	18,00 mq	0,40	7,20 mq	3,15 m	T
Dispensa	2,00 mq	3,00 mq	1	3,00 mq	2,70 m	T
W.C.	5,00 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				109,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare oggetto di stima non risulta comodamente divisibile in natura, in quanto costituisce un unico appartamento funzionalmente e distributivamente unitario, dotato di accessi, impianti e servizi concepiti per l'utilizzo da parte di un unico nucleo abitativo.

Un eventuale frazionamento richiederebbe l'esecuzione di opere edilizie ed impiantistiche finalizzate alla creazione di autonome unità immobiliari, con conseguente modifica dell'attuale assetto distributivo, incremento dei costi di trasformazione e sensibile riduzione della funzionalità e della commerciabilità delle porzioni ricavate.

La divisione determinerebbe inoltre un deprezzamento del valore complessivo del bene rispetto a quello dell'unità considerata nella sua consistenza attuale, senza apportare apprezzabili vantaggi sotto il profilo economico.

Per quanto sopra, il bene deve ritenersi non comodamente divisibile in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dall'esame della documentazione catastale acquisita presso l'agenzia delle entrate – ufficio provinciale territorio, nonché dalla visura storica catastale, è stato possibile ricostruire l'evoluzione identificativa e censuaria dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

L'immobile risulta attualmente censito al catasto fabbricati del comune di Camporgiano (LU) in sezione b al foglio 8, particella 1543, subalterno 8, categoria a/2, classe 6, consistenza 6 vani, rendita catastale € 545,38.

Dalla consultazione della visura storica si rileva che l'unità immobiliare ha assunto l'attuale identificazione catastale a seguito delle seguenti variazioni:

Variazione toponomastica del 09/07/2024 pratica n. lu0063803 in atti dal 09/07/2024 variazione di toponomastica (n. 63803.1/2024)

Variazione nel classamento del 17/09/2021 pratica n. lu0061351 in atti dal 17/09/2021 variazione di classamento (n. 28165.1/2021)

Variazione della destinazione del 05/12/2020 pratica n. lu0104325 in atti dal 07/12/2020 d10-a2 (n. 61114.1/2020)

Variazione nel classamento del 12/01/2017 pratica n. lu0003210 in atti dal 12/01/2017 variazione di classamento (n. 1082.1/2017)

Variazione della destinazione del 10/02/2016 pratica n. lu0009827 in atti dal 10/02/2016 a2-d10 (n. 1637.1/2016)

Ricongiungimento di usufrutto del 12/08/2008 pubblico ufficiale Bertolini sede san romano in garfagnana (lu) - decesso [REDACTED] voltura n. 1539.1/2016 - pratica n. lu0014811 in atti dal 17/02/2016

Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione toponomastica del 24/01/2011 pratica n.lu0014025 in atti dal 24/01/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 3732.1/2011)

Variazione d'ufficio del 10/08/1995 in atti dal 11/09/1995

Rettifica classamento automatico (n. 4958/1995)

Variazione del 01/01/1994 variazione del quadro tariffario

Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario

Classamento automatico in atti dal 01/04/1992 (n. 3642/1987)

Impianto meccanografico del 01/01/1990

In precedenza l'immobile risultava identificato con i seguenti riferimenti catastali:

sezione b al foglio 8, particella 1543, subalterno 6, categoria d/10

sezione b al foglio 8, particella 1543, subalterno 2, categoria a/2

Successivamente soppressi e/o variati per effetto delle pratiche catastali sopra richiamate.

Le variazioni rilevate hanno riguardato esclusivamente aspetti censuari e identificativi dell'unità immobiliare e non risultano aver modificato la consistenza materiale del bene, salvo quanto eventualmente descritto nel successivo paragrafo dedicato alla regolarità urbanistica e catastale.

La ricostruzione della cronistoria catastale è stata effettuata esclusivamente ai fini dell'identificazione del bene pignorato e della verifica della continuità catastale delle intestazioni e degli identificativi, restando impregiudicata ogni valutazione in ordine alla conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, trattata in



apposita sezione della presente relazione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	8	1543	8		A2	6	6 vani	122 mq	545,38 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito delle verifiche effettuate mediante sopralluogo e confronto con la documentazione catastale acquisita agli atti, si rileva che la planimetria catastale dell'unità immobiliare risulta sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi per quanto concerne la distribuzione interna, la consistenza e la rappresentazione degli spazi.

Si evidenzia tuttavia che nella planimetria catastale depositata non risultano riportate le altezze del porticato esistente, elemento che, pur non incidendo sull'identificazione dell'unità immobiliare, rende la rappresentazione grafica non perfettamente completa rispetto allo stato attuale dei luoghi.

Pertanto, al fine di conseguire una più puntuale ed aggiornata rappresentazione catastale dell'immobile, si ritiene opportuno procedere alla presentazione di apposita pratica di aggiornamento catastale per "esatta rappresentazione grafica", mediante predisposizione e deposito di nuova planimetria conforme allo stato rilevato.

I relativi costi professionali e tributari necessari per l'esecuzione dell'aggiornamento catastale sono stati considerati tra le decurtazioni apportate al valore di stima e risultano indicati nell'apposita sezione della presente relazione.

Si precisa che le valutazioni sopra esposte sono formulate esclusivamente ai fini estimativi della presente procedura e non costituiscono attestazione di regolarità catastale ai sensi della normativa vigente, restando impregiudicate eventuali diverse determinazioni degli uffici competenti.

Le difformità sopra descritte sono state rilevate mediante accertamento visivo e confronto con la documentazione catastale disponibile; eventuali ulteriori discordanze non direttamente rilevabili nel corso delle operazioni peritali potranno essere accertate esclusivamente mediante rilievo completo e successiva verifica tecnico-amministrativa.



PRECISAZIONI

Limitazioni delle indagini e riserve del consulente

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

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

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

- indagini di tipo demolitivo o distruttivo su strutture, finiture o impianti;
- verifiche analitiche delle superfici, dei confini catastali e reali, delle distanze legali dai confini o da altri fabbricati, né rilievi topografici di precisione;
- indagini geologiche, geotecniche, idrogeologiche o sismiche, saggi nel sottosuolo o verifiche sulla portanza dei terreni;
- accertamenti circa la presenza di materiali contenenti amianto o altre sostanze nocive;
- indagini ambientali su suolo, sottosuolo, acque o aria atte a rilevare contaminazioni, interramenti di rifiuti o sostanze pericolose;
- verifiche circa la presenza di residuati bellici;
- ispezioni e verifiche funzionali del sistema di smaltimento dei reflui e degli scarichi;
- verifiche sugli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario, termico, gas, ecc.) finalizzate ad accertarne la sicurezza, l'efficienza o la conformità normativa;
- verifiche in materia di sicurezza antincendio;
- verifiche relative ai requisiti acustici, all'impatto acustico o ai requisiti acustici passivi dell'edificio;
- verifiche in materia di prestazione energetica e contenimento dei consumi;
- verifiche strutturali o di vulnerabilità sismica;
- verifiche relative alle emissioni in atmosfera;
- verifiche sulla conformità degli scarichi alle normative ambientali.

Limitazioni in materia urbanistico-edilizia e amministrativa

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

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

In ordine alla sanabilità delle stesse si precisa che:

- ogni valutazione definitiva compete esclusivamente alle Amministrazioni competenti;
- la quantificazione di oneri, sanzioni, contributi e adempimenti è subordinata a specifico procedimento amministrativo;
- eventuali indicazioni contenute nella presente relazione hanno carattere meramente orientativo e non vincolante.

Impianti e certificazioni

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

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

Stato di manutenzione e funzionalità

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

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



Occupazione, diritti di terzi e situazioni non apparenti

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

Oneri a carico dell'aggiudicatario

Eventuali costi necessari per:

- regolarizzazioni urbanistiche o catastali
- adeguamenti impiantistici
- bonifiche ambientali
- messa a norma dell'immobile
- eliminazione di difformità o abusi
- ripristini, manutenzioni o interventi strutturali

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

Vizi occulti e limitazione di responsabilità

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

Resta espressamente salva la possibilità della presenza di:

- vizi occulti
- difetti costruttivi non rilevabili visivamente
- carenze strutturali
- problematiche ambientali o geologiche
- irregolarità amministrative non emerse
- condizioni pregiudizievoli non risultanti dalla documentazione esaminata

non individuabili con le modalità d'indagine adottate.

Spese di gestione

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

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

Cancellazione di ipoteche e gravami

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

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

Sanabilità delle eventuali difformità

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

- le valutazioni definitive competono esclusivamente agli Uffici delle Amministrazioni e agli Enti preposti alla tutela dei vincoli urbanistici, edilizi, paesaggistici o ambientali eventualmente gravanti sul bene;
- la determinazione di oneri, contributi, sanzioni, oblazioni e modalità di regolarizzazione è subordinata a specifica istruttoria amministrativa;
- tale istruttoria potrà essere espletata solo a seguito della presentazione di idonea pratica corredata da elaborati tecnico-grafici di dettaglio.

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



- l'effettiva sanabilità delle difformità;
- l'ammontare preciso degli oneri economici connessi;
- le tempistiche e modalità procedurali.

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

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

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

Oneri ulteriori - Smaltimento rifiuti

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

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

Impianto fotovoltaico

Dalle verifiche effettuate risulta installato sulla copertura del fabbricato un impianto fotovoltaico della potenza nominale di circa 6 kW, posto a servizio dell'unità immobiliare.

Considerate le caratteristiche dimensionali dell'impianto, la sua destinazione pertinenziale e la funzione di servizio all'abitazione, il sottoscritto ritiene che lo stesso non sia ordinariamente soggetto ad autonoma iscrizione catastale, salvo diverse valutazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate - Territorio in ordine all'eventuale incidenza dell'impianto sulla rendita catastale dell'immobile.

Le presenti considerazioni sono formulate esclusivamente ai fini della presente perizia estimativa e non costituiscono accertamento catastale ai sensi della normativa vigente.

PATTI

Non risultano patti o convenzioni particolari gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento, fatti salvi quelli eventualmente derivanti dagli atti di provenienza e dalle servitù descritte nella presente relazione.

STATO CONSERVATIVO

All'esito del sopralluogo effettuato, l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Dalle verifiche eseguite e dagli elementi rilevati in loco è emerso che il fabbricato è stato interessato, in epoca recente, da interventi di manutenzione e riqualificazione riconducibili alle opere eseguite nell'ambito delle agevolazioni fiscali comunemente note come "Superbonus".

Le finiture, le parti comuni e gli elementi edilizi visibili risultano complessivamente in buone condizioni manutentive e non evidenziano particolari fenomeni di degrado tali da richiedere, allo stato, interventi urgenti o straordinari.



Lo stato conservativo complessivo può pertanto essere qualificato come buono.

In particolare, gli interventi recentemente eseguiti hanno contribuito al miglioramento delle condizioni generali del fabbricato, determinando un apprezzabile incremento del livello manutentivo e prestazionale dell'immobile.

PARTI COMUNI

Per quanto accertato nel corso delle operazioni peritali, le unità immobiliari oggetto di stima risultano inserite nel cosiddetto [REDACTED] e partecipano alle parti comuni individuate dagli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, limitatamente agli elementi che, per loro natura o destinazione, risultano comuni ai proprietari delle singole unità immobiliari.

Per quanto concerne le aree esterne, non risultano beni o porzioni immobiliari utilizzati in comunione tra i proprietari, fatti salvi i diritti e le limitazioni meglio descritti nella presente relazione.

In particolare, sulla resede identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Camporgiano dal mappale 1543 subalterno 11 (area urbana) risulta costituita una servitù di passaggio, mentre sull'adiacente mappale 5498, di fatto inglobato nella viabilità pubblica di accesso alla località Puglianella, insistono le situazioni di fatto e di diritto già descritte nella presente relazione.

Pertanto, al di fuori delle parti comuni previste dalla disciplina condominiale e delle predette servitù, non risultano ulteriori aree esterne comuni pertinenti alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Non risultano censite né individuate aree scoperte comuni in proprietà o comproprietà esclusiva dei condomini, fatta eccezione per i diritti derivanti dalle servitù e dalle parti comuni ex art. 1117 c.c. sopra richiamate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto concerne l'accesso alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, il sottoscritto rileva quanto segue.

Nel corso dei sopralluoghi uno dei soggetti eseguiti, presente alle operazioni peritali, ha dichiarato che alle unità immobiliari oggetto della presente procedura competerebbe esclusivamente il diritto di passaggio sull'area posta antistante il fabbricato, attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Camporgiano, Sezione Urbana B, Foglio 8, particella 1543 subalterno 11, qualificata quale area urbana.

A seguito delle verifiche espletate mediante consultazione della documentazione catastale storica e degli atti di provenienza, il sottoscritto ha rilevato che l'attuale subalterno 11 trae origine da una serie di variazioni catastali che hanno interessato l'originario mappale 1543 subalterno 4, già censito quale utilità comune ai subalterni allora esistenti.

In particolare, gli atti di provenienza acquisiti agli atti della procedura evidenziano che:

- nell'atto di donazione del 21.12.1990, rogito Notaio Giampiero Petteruti, Rep. n. 31.962, viene espressamente richiamata la comunione dell'adiacenza scoperta del fabbricato;
- nell'atto di donazione del 19.01.1993, rogito Notaio Giampiero Petteruti, Rep. n. 41.776, viene nuovamente richiamata la comunione dell'adiacenza scoperta del fabbricato;
- nell'atto di donazione del 07.08.2001, rogito Notaio Vittorio Gaddi, Rep. n. 52.215, viene ancora richiamata la comunione dell'adiacenza scoperta;
- nell'atto di rinuncia all'usufrutto del 10.10.2008, rogito Notaio Roberto Tolomei, Rep. n. 140.623, viene richiamata l'utilità comune individuata catastalmente nel mappale 1543 subalterno 4.



Successivamente, mediante variazioni catastali intervenute nell'anno 2025, l'originaria area comune è stata oggetto di frazionamenti e modificazioni che hanno condotto alla costituzione dell'attuale particella 1543 subalterno 11, area urbana della consistenza catastale di mq 177.

Dalla documentazione acquisita risulta inoltre che, con atto di compravendita del 09.09.2025 a rogito Notaio Giampiero Petteruti, Rep. n. 115.184, il predetto subalterno 11 è stato trasferito alla [REDACTED] nell'atto viene dichiarato che il bene sarebbe pervenuto al venditore per intervenuta usucapione conseguente a possesso ultraventennale, non accertata con provvedimento giudiziale e non risultante dai Registri Immobiliari.

Si rileva altresì che nella visura catastale storica relativa al subalterno 11 risulta apposta dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio la riserva "Ris. 1 - inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi".

Si evidenzia inoltre che il pignoramento trascritto in data 03.01.2025 ai nn. 34 R.G. e 16 R.P. reca, nella Sezione D della relativa nota di trascrizione, l'indicazione secondo cui il vincolo esecutivo deve intendersi esteso a tutti i diritti, pertinenze, accessioni, servitù, accessori e frutti spettanti agli esecutati sugli immobili pignorati.

Alla luce delle risultanze documentali sopra richiamate, il sottoscritto ritiene opportuno segnalare la presenza di possibili profili di interferenza tra la situazione risultante dagli atti di provenienza storici e quella emergente dalle più recenti vicende catastali e negoziali riguardanti l'attuale subalterno 11.

Trattandosi tuttavia di questione involgente l'accertamento e la qualificazione di diritti reali, nonché l'interpretazione degli effetti derivanti dai titoli di provenienza e dagli atti successivamente intervenuti, il sottoscritto non esprime alcuna valutazione conclusiva in ordine alla titolarità, consistenza o permanenza di eventuali diritti di comproprietà, uso, godimento, servitù o altre utilità insistenti sull'area censita al Foglio 8 particella 1543 subalterno 11, rimettendo ogni determinazione al riguardo alle valutazioni dell'Autorità Giudiziaria competente.

Resta in ogni caso accertato che alle unità immobiliari oggetto di pignoramento compete il diritto di accesso dalla viabilità pubblica mediante il mappale 5498, attualmente di fatto incorporato nella sede stradale a servizio dell'abitato di Puglianella.

In considerazione della tipologia costruttiva del fabbricato, della sua vetustà e della presenza di più unità immobiliari ricomprese nel medesimo organismo edilizio, devono inoltre ritenersi esistenti, ove ne ricorrano i presupposti di legge, le servitù reciproche apparenti necessarie all'uso ed al funzionamento dell'edificio e dei relativi impianti, anche eventualmente costituite per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 c.c.

Dalle verifiche effettuate non sono emersi censi, livelli o diritti di uso civico gravanti sugli immobili oggetto della procedura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura fanno parte di un fabbricato bifamiliare a sviluppo verticale, composto da tre livelli fuori terra di cui uno parzialmente seminterrato, avente destinazione prevalentemente residenziale.

Dalle verifiche effettuate e dalla documentazione reperita presso gli uffici comunali, il fabbricato risulta realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente interessato da rilevanti interventi di ristrutturazione eseguiti nel corso degli anni Ottanta.

La struttura portante è costituita da fondazioni del tipo a platea e murature in blocchi di conglomerato cementizio; gli orizzontamenti sono realizzati in latero cemento, così come la struttura della copertura.

Il tetto presenta struttura portante in latero cemento con soprastante manto di copertura recentemente



oggetto di interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica.

Le facciate risultano rifinite con intonaco civile, mentre internamente i locali sono completamente intonacati e tinteggiati.

Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, installati nell'ambito dei più recenti interventi di efficientamento energetico; le porte interne sono del tipo ordinario in legno.

Le unità immobiliari sono dotate delle ordinarie finiture proprie della destinazione residenziale e risultano provviste dei principali impianti tecnologici, il cui stato e consistenza sono descritti nei relativi paragrafi della presente relazione.

L'accesso alle unità avviene in modo indipendente.

Nel complesso il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, tenuto conto dell'epoca di costruzione, degli interventi di ristrutturazione eseguiti nel tempo e delle opere di riqualificazione più recentemente realizzate.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPORGIANO (LU) - LOC. BIAIA N.C. 1 - FRAZ. CASATICO, 55031, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

All'atto del sopralluogo il bene risultava occupato da soggetto diverso dal debitore esecutato.

Lo scrivente Esperto Stimatore ha effettuato apposita verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Territoriale di Castelnuovo di Garfagnana, al fine di accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione o di altri atti registrati relativi all'immobile.

Dalla documentazione rilasciata dal predetto Ufficio, acquisita agli atti della presente perizia, non risultano registrati contratti di locazione, comodato o altri titoli opponibili alla procedura esecutiva riferibili all'unità immobiliare in esame.

Pertanto, sulla base della documentazione reperita e delle verifiche eseguite, l'immobile deve ritenersi occupato in assenza di un titolo registrato risultante agli atti dell'Agenzia delle Entrate.

Si rinvia in ogni caso alle determinazioni dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione in ordine alla qualificazione giuridica dell'occupazione e agli eventuali provvedimenti conseguenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dall'esame degli atti di provenienza e delle risultanze dei Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la cronistoria dei trasferimenti intervenuti nel ventennio antecedente il pignoramento.

Le verifiche eseguite hanno consentito di accertare la continuità delle trascrizioni e la riconducibilità dei diritti attualmente pignorati ai soggetti esecutati, senza che siano emerse, per quanto accertabile nell'ambito del



presente procedura esecutiva nel periodo considerato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Le spese necessarie per la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni dei pignoramenti e di ogni altra formalità pregiudizievole non sono state quantificate dallo scrivente, in quanto tale attività non rientra tra i quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione.

Resta in ogni caso inteso che i relativi oneri graveranno sulla procedura esecutiva, secondo le disposizioni impartite dal Giudice dell'Esecuzione e la normativa vigente.

La determinazione delle effettive spese di cancellazione dovrà essere effettuata al momento dell'esecuzione delle relative formalità, sulla base delle risultanze allora esistenti e degli importi vigenti, a cura del Professionista Delegato alla Vendita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca risultano gravare sull'immobile oggetto della presente procedura le seguenti formalità.

A) VINCOLI E GRAVAMI

Costituzione di fondo patrimoniale a rogito Notaio Vittorio Gaddi del 27.12.2000, repertorio n. 51.179, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 27.12.2000 al n. 19.507 di Registro Generale e n. 12.943 di Registro Particolare.

A margine della predetta formalità risulta annotata, in data 01.07.2006 al n. 2.800, trascrizione di domanda giudiziale.

B) ISCRIZIONI IPOTECARIE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 15.05.2015, repertorio n. 2351/2015, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 08.03.2016 al n. 3.495 di Registro Generale e n. 488 di Registro Particolare, a favore di [REDACTED], per l'importo capitale di euro 68.697,24 e per l'importo complessivo garantito di euro 55.000,00, gravante, tra gli altri, sulla quota di 1/2 della piena proprietà spettante a [REDACTED] sugli immobili oggetto della procedura.

Tale iscrizione risulta eseguita in rettifica della formalità iscritta presso la Conservatoria di Lucca in data 10.06.2015 al n. 7.086 di Registro Generale e n. 977 di Registro Particolare.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 15.05.2015, repertorio n. 2354/2015, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 08.03.2016 al n. 3.496 di Registro Generale e n. 489 di Registro Particolare, a favore di [REDACTED] per l'importo capitale di euro 128.699,44 e per l'importo complessivo garantito



di euro 140.000,00, gravante, tra gli altri, sulla quota di 1/2 della piena proprietà spettante a [REDACTED] sugli immobili oggetto della procedura.

Tale iscrizione risulta eseguita in rettifica della formalità iscritta presso la Conservatoria di Lucca in data 10.06.2015 al n. 7.087 di Registro Generale e n. 978 di Registro Particolare.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 15.05.2015, repertorio n. 2355/2015, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 08.03.2016 al n. 3.497 di Registro Generale e n. 490 di Registro Particolare, a favore di [REDACTED] per l'importo capitale di euro 50.000,00 e per l'importo complessivo garantito di euro 65.000,00, gravante, tra gli altri, sulla quota di 1/2 della piena proprietà spettante a [REDACTED] sugli immobili oggetto della procedura.

Tale iscrizione risulta eseguita in rettifica della formalità iscritta presso la Conservatoria di Lucca in data 10.06.2015 al n. 7.088 di Registro Generale e n. 979 di Registro Particolare.

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Lucca in data 24.01.2024, repertorio n. 59, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 10.07.2024 al n. 11.938 di Registro Generale e n. 1.487 di Registro Particolare, a favore di [REDACTED] per il capitale di euro 247.396,28 e per l'importo complessivo garantito di euro 128.000,00, gravante sulla quota di 1/2 della piena proprietà spettante a [REDACTED] sugli immobili oggetto della presente procedura.

C) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Lucca in data 19.11.2024, repertorio n. 4.987, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 03.01.2025 al n. 34 di Registro Generale e n. 16 di Registro Particolare, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], proprietario per la quota di 1/2 della piena proprietà, e [REDACTED], proprietario per la quota di 1/2 della piena proprietà, gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Camporgiano, Sezione Urbana B, Foglio 8, Particella 1543, Subalterni 7 e 8, oggetto della presente procedura esecutiva.

Le predette formalità risultano gravanti sugli immobili oggetto della presente procedura e, ove non diversamente disposto dal Giudice dell'Esecuzione, saranno suscettibili di cancellazione ai sensi di legge a seguito del decreto di trasferimento emesso nell'ambito della procedura esecutiva.

Le formalità sopra indicate derivano dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie eseguite presso i Registri Immobiliari competenti e gravano sui beni oggetto della presente procedura esecutiva nei limiti e secondo le modalità risultanti dalle relative note di trascrizione e di iscrizione.

Per quanto accertato, le predette formalità costituiscono i gravami pubblicitari insistenti sugli immobili alla data delle verifiche effettuate dallo scrivente e sono state tenute in debita considerazione ai fini della redazione della presente relazione.

Si evidenzia che le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli saranno assoggettate alla disciplina propria della vendita forzata e saranno cancellate secondo le disposizioni impartite dal Giudice dell'Esecuzione e nei limiti previsti dalla normativa vigente.

Le formalità sopra descritte non incidono sull'identificazione catastale e materiale dei beni, ma esclusivamente sulla loro situazione giuridico-pubblicitaria.



Le formalità sopra indicate sono state rilevate sulla base delle visure ipotecarie effettuate sino alla data della presente relazione; eventuali formalità successivamente intervenute non sono comprese nella presente analisi.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Ai sensi degli artt. 586 c.p.c. e 2882 c.c., con l'emissione del decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione ordinerà la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni dei pignoramenti gravanti sui beni oggetto della procedura esecutiva.

In particolare, per quanto accertato mediante le ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca, risultano suscettibili di cancellazione:

l'ipoteca giudiziale iscritta in data 08.03.2016 al n. 3495 di Registro Generale e n. 488 di Registro Particolare a favore di [REDACTED]

l'ipoteca giudiziale iscritta in data 08.03.2016 al n. 3496 di Registro Generale e n. 489 di Registro Particolare a favore di [REDACTED]

l'ipoteca giudiziale iscritta in data 08.03.2016 al n. 3497 di Registro Generale e n. 490 di Registro Particolare a favore di [REDACTED]

l'ipoteca giudiziale iscritta in data 10.07.2024 al n. 11938 di Registro Generale e n. 1487 di Registro Particolare a favore di [REDACTED]

il verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 03.01.2025 al n. 34 di Registro Generale e n. 16 di Registro Particolare.

Resta fermo che l'effettiva cancellazione delle predette formalità avverrà nei limiti e secondo le modalità stabilite dal decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione.

ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Dalle verifiche effettuate non risultano, salvo quanto diversamente evidenziato nella presente relazione, oneri reali, servitù, vincoli o altri pesi suscettibili di permanere a carico dell'aggiudicatario successivamente all'emissione del decreto di trasferimento.

Per quanto riguarda la costituzione di fondo patrimoniale trascritta in data 27.12.2000 al n. 19507 di Registro Generale e n. 12943 di Registro Particolare, nonché il relativo annotamento di domanda giudiziale del 01.07.2006 n. 2800, si rimanda alle determinazioni che saranno assunte dall'Autorità Giudiziaria nell'ambito della presente procedura esecutiva.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla documentazione urbanistica acquisita presso il Comune di Camporgiano (LU) risulta che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento ricade:

secondo il vigente Piano di Fabbricazione, in Zona Territoriale Omogenea "E" – Agricola;

secondo il Piano Operativo Intercomunale (POI) adottato, in Zona B3 – Tessuti non ordinati a prevalente destinazione residenziale, disciplinata dall'art. 48 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

In particolare, il Piano di Fabbricazione vigente individua l'area quale zona destinata prevalentemente ad usi agricoli, consentendo, nei limiti previsti dalle relative norme di attuazione, sia insediamenti agricolo-produttivi



sia interventi edilizi con indice fondiario pari a mc 0,03/mq.

Il Piano Operativo Intercomunale adottato, pur non essendo ancora efficace in sostituzione dello strumento urbanistico vigente, ricomprende invece il compendio immobiliare all'interno della zona B3, destinata prevalentemente ad insediamenti residenziali esistenti.

Per tali aree risultano ammesse, tra l'altro:

la destinazione residenziale;
attività commerciali, direzionali, turistico-ricettive e artigianali compatibili con la residenza;
interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia;
interventi di ampliamento ed integrazione degli edifici esistenti secondo le modalità e nei limiti stabiliti dalle Norme Tecniche di Attuazione;
interventi pertinenziali e di riordino delle aree di pertinenza.

Dall'esame della disciplina urbanistica adottata emerge pertanto un quadro pianificatorio potenzialmente più favorevole rispetto a quello derivante dal vigente Piano di Fabbricazione, in quanto orientato al consolidamento ed alla valorizzazione della funzione residenziale dell'insediamento esistente.

Si precisa tuttavia che, ai fini della presente procedura estimativa, assumono rilevanza prevalente le previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente alla data della perizia, mentre le disposizioni del Piano Operativo Intercomunale adottato vengono richiamate esclusivamente quale elemento informativo utile a rappresentare l'attuale indirizzo pianificatorio dell'Amministrazione Comunale, fermo restando che l'efficacia delle relative previsioni resta subordinata al completamento dell'iter di approvazione previsto dalla normativa vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camporgiano (LU), relativamente al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, è stata reperita la seguente documentazione edilizia ed urbanistica.

Permesso di Costruire n. 39/1976, rilasciato alla sig.ra [REDACTED] avente ad oggetto la realizzazione di un cordolo in calcestruzzo di altezza cm 30 e larghezza cm 30 lungo la strada comunale Camporgiano – Casatico, a delimitazione della proprietà posta in località Fontanello.

Concessione per l'Esecuzione di Opere n. 30/1979, rilasciata alla sig.ra [REDACTED] avente ad oggetto il rifacimento della copertura e dei solai, nonché la realizzazione dei servizi igienici presso il fabbricato sito in località Fontanello.

Concessione per l'Esecuzione di Opere n. 18/1982, rilasciata alla sig.ra [REDACTED] quale completamento dei lavori assentiti con la precedente Concessione n. 30/1979, relativa alla ristrutturazione del fabbricato di proprietà posto in località Fontanello.

Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Superbonus (CILAS) ai sensi dell'art. 119 del D.L. 34/2020 e s.m.i., trasmessa al Comune di Camporgiano, della quale non risulta indicato nella documentazione resa disponibile al sottoscritto il numero di protocollo di acquisizione. Dalla documentazione esaminata emerge che gli interventi previsti riguardavano, in sintesi:

rimozione e rifacimento del manto di copertura con posa di isolamento termico e linea vita;
realizzazione del cappotto termico sulle murature perimetrali;
sostituzione degli infissi esterni;



sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale mediante pompa di calore;
realizzazione del sistema per la produzione di acqua calda sanitaria;
installazione di impianto fotovoltaico a servizio del fabbricato.

Dalle verifiche effettuate non è stata reperita, né è stata messa a disposizione del sottoscritto, la documentazione attestante la conclusione degli interventi di cui alla predetta CILAS, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la comunicazione di fine lavori, le eventuali asseverazioni finali, le dichiarazioni di conformità degli impianti, i collaudi, le certificazioni energetiche e gli ulteriori adempimenti tecnico-amministrativi eventualmente prescritti dalla normativa vigente.

La presente ricostruzione è stata effettuata sulla base della documentazione reperita presso gli uffici comunali alla data delle indagini peritali e deve pertanto intendersi limitata alle risultanze documentali rese disponibili al sottoscritto.

Le valutazioni in ordine alla piena regolarità urbanistico-edilizia del fabbricato sono formulate esclusivamente ai fini della presente procedura estimativa e non costituiscono certificazione di conformità edilizia o urbanistica, restando impregiudicate eventuali diverse risultanze derivanti da ulteriori accertamenti documentali o istruttori da parte degli Enti competenti.

Interventi edilizi riconducibili al c.d. "Superbonus 110%"

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camporgiano è emerso che per il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente procedura risulta depositata la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Superbonus (CILAS), corredata dai relativi elaborati e documentazione allegata.

Dalle verifiche effettuate non è stato tuttavia possibile reperire agli atti comunali, né è stata resa disponibile al sottoscritto, la documentazione attestante la conclusione degli interventi, quali, a titolo esemplificativo, la comunicazione di fine lavori, le asseverazioni finali, le certificazioni impiantistiche, gli eventuali aggiornamenti catastali conseguenti, nonché ogni altra documentazione eventualmente prevista dalla normativa vigente in relazione alle opere eseguite.

Pertanto, allo stato degli atti e sulla base della documentazione disponibile, non è stato possibile accertare l'avvenuta regolare conclusione del procedimento edilizio e tecnico-amministrativo connesso agli interventi eseguiti.

Al fine di completare l'iter amministrativo, qualora gli interventi risultino effettivamente ultimati, dovrà essere verificata la necessità di procedere al deposito della documentazione di fine lavori prevista dalla normativa vigente, nonché di ogni ulteriore atto, attestazione, certificazione, collaudo, dichiarazione di conformità, aggiornamento catastale o adempimento eventualmente richiesto dagli Enti competenti in relazione alle opere realizzate.

Gli eventuali oneri professionali, tecnici, amministrativi e fiscali necessari per la regolarizzazione e la definizione del procedimento dovranno essere preventivamente verificati mediante specifica istruttoria tecnica e sono stati prudenzialmente considerati nella valutazione estimativa del compendio immobiliare, nei limiti indicati nella presente relazione.

Il sottoscritto non è stato incaricato di verificare la regolarità fiscale degli interventi agevolati né la spettanza delle detrazioni fiscali connesse al Superbonus, limitandosi a riferire le risultanze documentali reperite presso gli uffici competenti alla data della presente perizia.

Precisando che lo scrivente non ha proceduto alla verifica plano-volumetrica dell'intero complesso edilizio e



che pertanto non è da escludere che esistano difformità agli immobili non evidenziate nel proseguo, le quali potranno comunque essere precisamente evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, sulla base della documentazione raccolta e a seguito di sopralluogo effettuato all'unità immobiliare in esame, si è potuto riscontrare, a puro titolo indicativo e non esaustivo, una sostanziale conformità, della singola unità immobiliare, fra lo stato di fatto e quanto raffigurato sugli elaborati progettuali.

Relativamente all'unità immobiliare posta al piano terra, dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto, gli elaborati grafici allegati alla CILAS acquisita presso il Comune di Camporgiano (indicati quale "Stato Attuale") e gli elaborati grafici allegati alla Concessione per l'Esecuzione di Opere n. 18/1982, emerge quanto segue.

Si rileva preliminarmente che il porticato risulta rappresentato negli elaborati assentiti con caratteristiche geometriche parzialmente differenti rispetto allo stato attuale, in particolare per quanto concerne la conformazione delle aperture, che allo stato dei luoghi presentano andamento arcuato anziché rettilineo come rappresentato nei grafici autorizzati.

Tale circostanza, ad avviso del sottoscritto, costituisce una difformità di carattere rappresentativo che non appare incidere in maniera significativa sulla consistenza, sulla sagoma o sulla funzionalità dell'immobile e che, pertanto, può ritenersi urbanisticamente non rilevante ai fini della presente valutazione.

Dal confronto tra gli elaborati assentiti e lo stato dei luoghi risultano invece le seguenti ulteriori difformità:

trasformazione dell'originaria dispensa in vano utilizzato come camera;
utilizzo quale soggiorno del vano posto in adiacenza al porticato, originariamente individuato come magazzino;
realizzazione di cucina e dispensa all'interno dell'originario tinello;
modifica dell'accesso sul prospetto sud con contestuale realizzazione di pensilina a sbalzo.

Le modifiche sopra descritte configurano una diversa distribuzione interna degli spazi e una diversa utilizzazione funzionale di alcuni vani rispetto a quanto risultante dagli elaborati assentiti.

Si evidenzia inoltre che il vano attualmente utilizzato quale camera ed il vano utilizzato quale soggiorno sembrano non possedere, allo stato, requisiti aero illuminanti conformi a quelli ordinariamente richiesti dalla normativa igienico-sanitaria per i locali abitabili.

Pertanto, pur trattandosi di opere che appaiono astrattamente suscettibili di regolarizzazione sotto il profilo edilizio, la verifica della loro effettiva sanabilità risulta subordinata all'accertamento della conformità alla disciplina urbanistica ed igienico-sanitaria vigente al momento della presentazione dell'eventuale istanza.

A giudizio del sottoscritto, la regolarizzazione delle opere sopra descritte potrà avvenire, ove ne ricorrano i presupposti normativi, mediante presentazione di apposita pratica edilizia in sanatoria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, con contestuale aggiornamento catastale.

Gli oneri professionali, amministrativi e tributari necessari per tale attività sono stati considerati nelle decurtazioni applicate al valore di stima.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Dalle verifiche eseguite e dalla documentazione acquisita risulta costituito il cosiddetto [REDACTED], avente domicilio fiscale in [REDACTED].

Dalla documentazione reperita risulta altresì che il predetto condominio è identificato dal proprio codice fiscale e che il rappresentante indicato presso l'Agenzia delle Entrate è il sig. [REDACTED].

Per quanto possa occorrere, dalla medesima documentazione risulta che l'attribuzione del codice fiscale al [REDACTED] è avvenuta in data 21 novembre 2022.

Si evidenzia che il complesso immobiliare oggetto della presente procedura risulta pertanto inserito in un contesto condominiale riconducibile alla fattispecie del cosiddetto "condominio minimo", con conseguente applicazione della disciplina civilistica e fiscale vigente in materia.

Non risultano forniti allo scrivente, alla data di redazione della presente perizia, documenti attestanti l'esistenza di spese condominiali insolute ovvero di deliberazioni assembleari comportanti oneri straordinari gravanti sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento, fatti salvi eventuali ulteriori accertamenti demandati all'amministrazione condominiale o al rappresentante del condominio.

Per quanto è stato possibile accertare nel corso delle operazioni peritali, non risultano ulteriori vincoli od oneri condominiali specifici destinati a permanere a carico dell'aggiudicatario.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che l'impianto di riscaldamento a servizio dell'unità immobiliare risulta attualmente alimentato mediante collegamento all'impianto termico posto a servizio dell'adiacente azienda agricola.

Secondo quanto riferito in sede di sopralluogo e per quanto rilevabile dalla documentazione resa disponibile al sottoscritto, tale configurazione deve ritenersi provvisoria, nelle more del completamento e della messa in esercizio delle opere di efficientamento energetico eseguite nell'ambito degli interventi riconducibili al cosiddetto "Superbonus".

Alla data della presente perizia non risulta pertanto ancora pienamente operativo un impianto termico autonomo ed esclusivamente dedicato all'unità immobiliare oggetto di stima.

Conseguentemente, al fine di garantire la completa autonomia funzionale ed impiantistica del bene, potrà rendersi necessario l'esecuzione delle opere tecniche occorrenti per il definitivo distacco dall'impianto attualmente condiviso e per il collegamento al sistema autonomo previsto dagli interventi in corso di completamento, ovvero ad altra soluzione impiantistica conforme alla normativa vigente.

I relativi oneri economici, qualora non già sostenuti o ricompresi negli interventi in corso di esecuzione, dovranno essere tenuti in considerazione nella valutazione complessiva del bene e sono stati stimati nell'apposita sezione della presente relazione dedicata alle decurtazioni e agli adeguamenti del valore.

Il sottoscritto non ha eseguito verifiche tecniche invasive sugli impianti né collaudi funzionali degli stessi; le presenti considerazioni sono formulate sulla base delle risultanze del sopralluogo, della documentazione



disponibile e delle dichiarazioni rese nel corso delle operazioni peritali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Camporgiano (LU) - loc. Biaia n.c. 1 - Fraz. Casatico, 55031, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Lo scrivente Esperto Stimatore ha proceduto all'esame della documentazione depositata agli atti della procedura ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

All'esito delle verifiche effettuate, la documentazione risulta completa e idonea ai fini dell'espletamento dell'incarico, consentendo l'individuazione dei beni pignorati, la ricostruzione delle vicende giuridiche degli immobili e l'accertamento della continuità delle trascrizioni nel periodo previsto dalla normativa vigente.

Non sono emerse carenze documentali tali da richiedere integrazioni o ulteriori acquisizioni ai fini della redazione della presente relazione peritale.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]



Dalle risultanze catastali, ipotecarie e dalla documentazione acquisita agli atti della procedura, i beni oggetto di pignoramento risultano intestati ai soggetti sopra indicati, titolari dei diritti e delle quote già descritte.

La titolarità degli immobili trova riscontro negli atti di provenienza esaminati dallo scrivente e risulta coerente con le risultanze dei Registri Immobiliari e del Catasto.

Le verifiche eseguite hanno consentito di ricostruire la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento, senza evidenziare elementi ostativi alla commerciabilità dei diritti oggetto della presente procedura, fatti salvi i vincoli, gli oneri, le servitù e le formalità specificamente descritti nella presente relazione.

I beni vengono pertanto posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, esistenti o derivanti dai titoli di provenienza e dalla situazione dei luoghi.

Si precisa che il godimento dei beni avviene mediante esercizio dei diritti di passaggio descritti nella presente relazione, gravanti su porzioni immobiliari non ricomprese nel pignoramento.

La provenienza dei beni è dettagliatamente ricostruita nel successivo capitolo dedicato alla cronistoria dei passaggi di proprietà.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con le proprietà e le porzioni immobiliari risultanti dalle planimetrie catastali (area su particella 1543/11 su più lati, particella 1543/3, area su via Pubblica) e dallo stato dei luoghi, salvo se altri e più precisi.

I confini sono stati individuati sulla base delle risultanze catastali, della documentazione acquisita e delle verifiche effettuate in sede di sopralluogo.

Per una migliore identificazione del bene, si precisa che l'accesso all'unità immobiliare avviene secondo le modalità descritte nella presente relazione e mediante l'esercizio dei diritti di passaggio ivi richiamati.

Le indicazioni sui confini devono intendersi fornite a titolo descrittivo e identificativo, restando prevalenti, ai fini della precisa individuazione del compendio immobiliare, i dati catastali e i titoli di provenienza.

Tra i confini e gli elementi di contesto assumono particolare rilevanza le aree interessate dall'accesso ai beni, meglio descritte nel capitolo dedicato alle servitù e ai diritti di passaggio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Scala esterna	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	T
Ingresso - Soggiorno	37,00 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	2,70 m	1°
Disimpegno	4,00 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	2,70 m	1°
Vano scala	5,00 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	2,70 m	1°



Camera 1	11,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	2,70 m	1°
Servizio igienico	4,00 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	2,70 m	1°
Disimpegno (camera/bagno)	2,00 mq	3,00 mq	1	3,00 mq	2,70 m	1°
Servizio igienico (camera)	4,00 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	2,70 m	1°
Camera 2	18,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,70 m	1°
Tinello	10,00 mq	11,50 mq	1	11,50 mq	2,70 m	1°
Cucina	5,00 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	2,70 m	1°
Disimpegno (di fronte scala)	5,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	2,30 m	2°
Ripostiglio	5,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	1,70 m	2°
Vano sottotetto 1	18,00 mq	21,00 mq	0,20	4,20 mq	2,00 m	2°
Vano sottotetto 2	38,00 mq	44,00 mq	0,20	8,80 mq	2,00 m	2°
Vano sottotetto 3	18,00 mq	21,00 mq	0,20	4,20 mq	3,45 m	2°
Servizio igienico	5,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	2,30 m	2°
Totale superficie convenzionale:				142,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare oggetto di stima non risulta comodamente divisibile in natura, in quanto costituisce un unico appartamento funzionalmente e distributivamente unitario, dotato di accessi, impianti e servizi concepiti per l'utilizzo da parte di un unico nucleo abitativo.

Un eventuale frazionamento richiederebbe l'esecuzione di opere edilizie ed impiantistiche finalizzate alla creazione di autonome unità immobiliari, con conseguente modifica dell'attuale assetto distributivo, incremento dei costi di trasformazione e sensibile riduzione della funzionalità e della commerciabilità delle porzioni ricavate.

La divisione determinerebbe inoltre un deprezzamento del valore complessivo del bene rispetto a quello dell'unità considerata nella sua consistenza attuale, senza apportare apprezzabili vantaggi sotto il profilo economico.

Per quanto sopra, il bene deve ritenersi non comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dall'esame della documentazione catastale acquisita presso l'agenzia delle entrate – ufficio provinciale territorio, nonché dalla visura storica catastale, è stato possibile ricostruire l'evoluzione identificativa e censuaria dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.



L'immobile risulta attualmente censito al catasto fabbricati del comune di Camporgiano (Lu) in sezione b al foglio 8, particella 1543, subalterno 7, categoria a/2, classe 6, consistenza 10,5 vani, rendita catastale € 954,41. Dalla consultazione della visura storica si rileva che l'unità immobiliare ha assunto l'attuale identificazione catastale a seguito delle seguenti variazioni:

Variazione toponomastica del 09/07/2024 pratica n. lu0063807 in atti dal 09/07/2024 variazione di toponomastica (n. 63807.1/2024)

Variazione nel classamento del 17/09/2021 pratica n. lu0061336 in atti dal 17/09/2021 variazione di classamento (n. 28150.1/2021)

Variazione della destinazione del 10/12/2020 pratica n. lu0105401 in atti dal 11/12/2020 d10-a2 (n. 61620.1/2020)

Variazione nel classamento del 12/01/2017 pratica n. lu0003212 in atti dal 12/01/2017 variazione di classamento (n. 1084.1/2017)

Variazione della destinazione del 10/02/2016 pratica n. lu0009820 in atti dal 10/02/2016 a2-d10 (n. 1639.1/2016)

Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione toponomastica del 24/01/2011 pratica n. lu0014023 in atti dal 24/01/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 3730.1/2011)

Variazione d'ufficio del 10/08/1995 in atti dal 11/09/1995 rettifica classamento automatico (n. 4957/1995)

Variazione del 01/01/1994 variazione del quadro tariffario

Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario

Istrumento (atto pubblico) del 21/12/1990 in atti dal 16/09/1993 donazione accettata (n. 460.4/1991) classamento automatico in atti dal 01/04/1992 (n. 3642/1987)

Atto del 07/08/2001 pubblico ufficiale not. Gaddi sede Lucca (Lu) repertorio n. 52215 - ur sede Lucca (Lu) registrazione n. 9999 registrato in data 10/08/2001 - donazione voltura n. 211340.1/2001 - pratica n. 296594 in atti dal 12/11/2001

Atto del 07/08/2001 pubblico ufficiale Gaddi vittorio sede Lucca (Lu) repertorio n. 52215 - donazione accettata trascrizione n. 8198.2/2001 reparto pi di Lucca - pratica n. 211340 in atti dal 13/08/2001

Atto del 19/01/1993 pubblico ufficiale Petteruti sede Castelnuovo di Garfagnana (Lu) repertorio n. 41776 - ur sede Castelnuovo di Garfagnana (Lu) registrazione n. 99 registrato in data 05/02/1993 - donazione voltura n. 1694.1/1993 - pratica n. 95349 in atti dal 02/05/2002

Atto del 21/12/1990 pubblico ufficiale Petteruti Giampiero sede Castelnuovo di Garfagnana (Lu) repertorio n. 31962 - donazione accettata trascrizione n. 460.4/1991 in atti dal 16/09/1993

In precedenza l'immobile risultava identificato con i seguenti riferimenti catastali:

sezione b al foglio 8, particella 1543, subalterno 5, categoria d/10

sezione b al foglio 8, particella 1543, subalterno 1, categoria a/2

successivamente soppressi e/o variati per effetto delle pratiche catastali sopra richiamate.

Le variazioni rilevate hanno riguardato esclusivamente aspetti censuari e identificativi dell'unità immobiliare e non risultano aver modificato la consistenza materiale del bene, salvo quanto eventualmente descritto nel successivo paragrafo dedicato alla regolarità urbanistica e catastale.



La ricostruzione della cronistoria catastale è stata effettuata esclusivamente ai fini dell'identificazione del bene pignorato e della verifica della continuità catastale delle intestazioni e degli identificativi, restando impregiudicata ogni valutazione in ordine alla conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, trattata in apposita sezione della presente relazione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	8	1543	7		A2	6	10,5 vani	272 mq	954,1 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato e del confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata agli atti, si rileva che la rappresentazione grafica dell'unità immobiliare non risulta completamente corrispondente all'attuale configurazione del bene.

In particolare sono state riscontrate le seguenti difformità di carattere grafico-rappresentativo:

- mancata rappresentazione della scala esterna di accesso all'unità immobiliare;
- mancata rappresentazione del locale ripostiglio posto al di sotto della predetta scala;
- mancata indicazione di n. 2 finestre presenti nella sala ubicata al piano primo;
- presenza nella planimetria catastale di n. 2 aperture finestrate nei bagni posti al piano primo che non risultano presenti nello stato attuale dei luoghi;
- incompleta rappresentazione delle altezze interne del piano secondo;
- mancata rappresentazione della spalletta in muratura posta sul lato sinistro del varco di accesso al vano di maggiori dimensioni ubicato al piano secondo, in corrispondenza dello sbarco della scala.

Le difformità sopra evidenziate appaiono riconducibili ad una non completa rappresentazione grafica dello stato dei luoghi e rendono opportuno procedere all'aggiornamento della documentazione catastale mediante presentazione di pratica DOCFA per "esatta rappresentazione grafica", finalizzata all'allineamento della planimetria catastale allo stato effettivamente rilevato.

Ferma restando ogni diversa valutazione demandata ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, il sottoscritto ritiene che le modifiche sopra descritte non incidano sulla consistenza catastale dell'unità immobiliare né sulla relativa identificazione, riguardando prevalentemente aspetti di rappresentazione grafica.

I costi necessari per la predisposizione e la presentazione dell'aggiornamento catastale sono stati considerati nell'ambito delle decurtazioni applicate al valore di stima e risultano indicati nell'apposita sezione della presente relazione.



Le presenti valutazioni sono formulate esclusivamente ai fini estimativi della procedura esecutiva e non costituiscono certificazione o attestazione di conformità catastale dell'immobile ai sensi della normativa vigente.

Le difformità sopra descritte sono state rilevate mediante accertamento visivo e confronto con la documentazione catastale disponibile; eventuali ulteriori discordanze non direttamente rilevabili nel corso delle operazioni peritali potranno essere accertate esclusivamente mediante rilievo completo e successiva verifica tecnico-amministrativa.

PRECISAZIONI

Limitazioni delle indagini e riserve del consulente

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

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

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

- indagini di tipo demolitivo o distruttivo su strutture, finiture o impianti;
- verifiche analitiche delle superfici, dei confini catastali e reali, delle distanze legali dai confini o da altri fabbricati, né rilievi topografici di precisione;
- indagini geologiche, geotecniche, idrogeologiche o sismiche, saggi nel sottosuolo o verifiche sulla portanza dei terreni;
- accertamenti circa la presenza di materiali contenenti amianto o altre sostanze nocive;
- indagini ambientali su suolo, sottosuolo, acque o aria atte a rilevare contaminazioni, interramenti di rifiuti o sostanze pericolose;
- verifiche circa la presenza di residuati bellici;
- ispezioni e verifiche funzionali del sistema di smaltimento dei reflui e degli scarichi;
- verifiche sugli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario, termico, gas, ecc.) finalizzate ad accertarne la sicurezza, l'efficienza o la conformità normativa;
- verifiche in materia di sicurezza antincendio;
- verifiche relative ai requisiti acustici, all'impatto acustico o ai requisiti acustici passivi dell'edificio;
- verifiche in materia di prestazione energetica e contenimento dei consumi;
- verifiche strutturali o di vulnerabilità sismica;
- verifiche relative alle emissioni in atmosfera;
- verifiche sulla conformità degli scarichi alle normative ambientali.

Limitazioni in materia urbanistico-edilizia e amministrativa

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

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

In ordine alla sanabilità delle stesse si precisa che:

- ogni valutazione definitiva compete esclusivamente alle Amministrazioni competenti;
- la quantificazione di oneri, sanzioni, contributi e adempimenti è subordinata a specifico procedimento amministrativo;
- eventuali indicazioni contenute nella presente relazione hanno carattere meramente orientativo e non vincolante.



Impianti e certificazioni

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

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

Stato di manutenzione e funzionalità

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

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

Occupazione, diritti di terzi e situazioni non apparenti

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

Oneri a carico dell'aggiudicatario

Eventuali costi necessari per:

- regolarizzazioni urbanistiche o catastali
- adeguamenti impiantistici
- bonifiche ambientali
- messa a norma dell'immobile
- eliminazione di difformità o abusi
- ripristini, manutenzioni o interventi strutturali

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

Vizi occulti e limitazione di responsabilità

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

Resta espressamente salva la possibilità della presenza di:

- vizi occulti
- difetti costruttivi non rilevabili visivamente
- carenze strutturali
- problematiche ambientali o geologiche
- irregolarità amministrative non emerse
- condizioni pregiudizievoli non risultanti dalla documentazione esaminata

non individuabili con le modalità d'indagine adottate.

Spese di gestione

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

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

Cancellazione di ipoteche e gravami

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

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



Sanabilità delle eventuali difformità

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

- le valutazioni definitive competono esclusivamente agli Uffici delle Amministrazioni e agli Enti preposti alla tutela dei vincoli urbanistici, edilizi, paesaggistici o ambientali eventualmente gravanti sul bene;
- la determinazione di oneri, contributi, sanzioni, oblazioni e modalità di regolarizzazione è subordinata a specifica istruttoria amministrativa;
- tale istruttoria potrà essere espletata solo a seguito della presentazione di idonea pratica corredata da elaborati tecnico-grafici di dettaglio.

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

- l'effettiva sanabilità delle difformità;
- l'ammontare preciso degli oneri economici connessi;
- le tempistiche e modalità procedurali.

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

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

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

Oneri ulteriori – Smaltimento rifiuti

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

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

Impianto fotovoltaico

Dalle verifiche effettuate risulta installato sulla copertura del fabbricato un impianto fotovoltaico della potenza nominale di circa 6 kW, posto a servizio dell'unità immobiliare.

Considerate le caratteristiche dimensionali dell'impianto, la sua destinazione pertinenziale e la funzione di servizio all'abitazione, il sottoscritto ritiene che lo stesso non sia ordinariamente soggetto ad autonoma iscrizione catastale, salvo diverse valutazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate – Territorio in ordine all'eventuale incidenza dell'impianto sulla rendita catastale dell'immobile.

Le presenti considerazioni sono formulate esclusivamente ai fini della presente perizia estimativa e non costituiscono accertamento catastale ai sensi della normativa vigente.

PATTI

Non risultano patti o convenzioni particolari gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento, fatti salvi quelli eventualmente derivanti dagli atti di provenienza e dalle servitù descritte nella presente relazione.

STATO CONSERVATIVO

All'esito del sopralluogo effettuato, l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.



Dalle verifiche eseguite e dagli elementi rilevati in loco è emerso che il fabbricato è stato interessato, in epoca recente, da interventi di manutenzione e riqualificazione riconducibili alle opere eseguite nell'ambito delle agevolazioni fiscali comunemente note come "Superbonus".

Le finiture, le parti comuni e gli elementi edilizi visibili risultano complessivamente in buone condizioni manutentive e non evidenziano particolari fenomeni di degrado tali da richiedere, allo stato, interventi urgenti o straordinari.

Lo stato conservativo complessivo può pertanto essere qualificato come buono.

In particolare, gli interventi recentemente eseguiti hanno contribuito al miglioramento delle condizioni generali del fabbricato, determinando un apprezzabile incremento del livello manutentivo e prestazionale dell'immobile.

PARTI COMUNI

Per quanto accertato nel corso delle operazioni peritali, le unità immobiliari oggetto di stima risultano inserite nel cosiddetto [REDACTED] e partecipano alle parti comuni individuate dagli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, limitatamente agli elementi che, per loro natura o destinazione, risultano comuni ai proprietari delle singole unità immobiliari.

Per quanto concerne le aree esterne, non risultano beni o porzioni immobiliari utilizzati in comunione tra i proprietari, fatti salvi i diritti e le limitazioni meglio descritti nella presente relazione.

In particolare, sulla resede identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Camporgiano dal mappale 1543 subalterno 11 (area urbana) risulta costituita una servitù di passaggio, mentre sull'adiacente mappale 5498, di fatto inglobato nella viabilità pubblica di accesso alla località Puglianella, insistono le situazioni di fatto e di diritto già descritte nella presente relazione.

Pertanto, al di fuori delle parti comuni previste dalla disciplina condominiale e delle predette servitù, non risultano ulteriori aree esterne comuni pertinenti alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Non risultano censite né individuate aree scoperte comuni in proprietà o comproprietà esclusiva dei condomini, fatta eccezione per i diritti derivanti dalle servitù e dalle parti comuni ex art. 1117 c.c. sopra richiamate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto concerne l'accesso alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, il sottoscritto rileva quanto segue.

Nel corso dei sopralluoghi uno dei soggetti eseguiti, presente alle operazioni peritali, ha dichiarato che alle unità immobiliari oggetto della presente procedura competerebbe esclusivamente il diritto di passaggio sull'area posta antistante il fabbricato, attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Camporgiano, Sezione Urbana B, Foglio 8, particella 1543 subalterno 11, qualificata quale area urbana.

A seguito delle verifiche espletate mediante consultazione della documentazione catastale storica e degli atti di provenienza, il sottoscritto ha rilevato che l'attuale subalterno 11 trae origine da una serie di variazioni catastali che hanno interessato l'originario mappale 1543 subalterno 4, già censito quale utilità comune ai subalterni allora esistenti.



In particolare, gli atti di provenienza acquisiti agli atti della procedura evidenziano che:

- nell'atto di donazione del 21.12.1990, rogito Notaio Giampiero Petteruti, Rep. n. 31.962, viene espressamente richiamata la comunione dell'adiacenza scoperta del fabbricato;
- nell'atto di donazione del 19.01.1993, rogito Notaio Giampiero Petteruti, Rep. n. 41.776, viene nuovamente richiamata la comunione dell'adiacenza scoperta del fabbricato;
- nell'atto di donazione del 07.08.2001, rogito Notaio Vittorio Gaddi, Rep. n. 52.215, viene ancora richiamata la comunione dell'adiacenza scoperta;
- nell'atto di rinuncia all'usufrutto del 10.10.2008, rogito Notaio Roberto Tolomei, Rep. n. 140.623, viene richiamata l'utilità comune individuata catastalmente nel mappale 1543 subalterno 4.

Successivamente, mediante variazioni catastali intervenute nell'anno 2025, l'originaria area comune è stata oggetto di frazionamenti e modificazioni che hanno condotto alla costituzione dell'attuale particella 1543 subalterno 11, area urbana della consistenza catastale di mq 177.

Dalla documentazione acquisita risulta inoltre che, con atto di compravendita del 09.09.2025 a rogito Notaio Giampiero Petteruti, Rep. n. 115.184, il predetto subalterno 11 è stato trasferito alla [REDACTED] nell'atto viene dichiarato che il bene sarebbe pervenuto al venditore per intervenuta usucapione conseguente a possesso ultraventennale, non accertata con provvedimento giudiziale e non risultante dai Registri Immobiliari.

Si rileva altresì che nella visura catastale storica relativa al subalterno 11 risulta apposta dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio la riserva "Ris. 1 - inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi".

Si evidenzia inoltre che il pignoramento trascritto in data 03.01.2025 ai nn. 34 R.G. e 16 R.P. reca, nella Sezione D della relativa nota di trascrizione, l'indicazione secondo cui il vincolo esecutivo deve intendersi esteso a tutti i diritti, pertinenze, accessioni, servitù, accessori e frutti spettanti agli esecutati sugli immobili pignorati.

Alla luce delle risultanze documentali sopra richiamate, il sottoscritto ritiene opportuno segnalare la presenza di possibili profili di interferenza tra la situazione risultante dagli atti di provenienza storici e quella emergente dalle più recenti vicende catastali e negoziali riguardanti l'attuale subalterno 11.

Trattandosi tuttavia di questione involgente l'accertamento e la qualificazione di diritti reali, nonché l'interpretazione degli effetti derivanti dai titoli di provenienza e dagli atti successivamente intervenuti, il sottoscritto non esprime alcuna valutazione conclusiva in ordine alla titolarità, consistenza o permanenza di eventuali diritti di comproprietà, uso, godimento, servitù o altre utilità insistenti sull'area censita al Foglio 8 particella 1543 subalterno 11, rimettendo ogni determinazione al riguardo alle valutazioni dell'Autorità Giudiziaria competente.

Resta in ogni caso accertato che alle unità immobiliari oggetto di pignoramento compete il diritto di accesso dalla viabilità pubblica mediante il mappale 5498, attualmente di fatto incorporato nella sede stradale a servizio dell'abitato di Puglianella.

In considerazione della tipologia costruttiva del fabbricato, della sua vetustà e della presenza di più unità immobiliari ricomprese nel medesimo organismo edilizio, devono inoltre ritenersi esistenti, ove ne ricorrano i presupposti di legge, le servitù reciproche apparenti necessarie all'uso ed al funzionamento dell'edificio e dei relativi impianti, anche eventualmente costituite per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 c.c.

Dalle verifiche effettuate non sono emersi censi, livelli o diritti di uso civico gravanti sugli immobili oggetto della procedura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura fanno parte di un fabbricato bifamiliare a sviluppo verticale, composto da tre livelli fuori terra di cui uno parzialmente seminterrato, avente destinazione prevalentemente residenziale.



Dalle verifiche effettuate e dalla documentazione reperita presso gli uffici comunali, il fabbricato risulta realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente interessato da rilevanti interventi di ristrutturazione eseguiti nel corso degli anni Ottanta.

La struttura portante è costituita da fondazioni del tipo a platea e murature in blocchi di conglomerato cementizio; gli orizzontamenti sono realizzati in latero cemento, così come la struttura della copertura.

Il tetto presenta struttura portante in latero cemento con soprastante manto di copertura recentemente oggetto di interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica.

Le facciate risultano rifinite con intonaco civile, mentre internamente i locali sono completamente intonacati e tinteggiati.

Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, installati nell'ambito dei più recenti interventi di efficientamento energetico; le porte interne sono del tipo ordinario in legno.

Le unità immobiliari sono dotate delle ordinarie finiture proprie della destinazione residenziale e risultano provviste dei principali impianti tecnologici, il cui stato e consistenza sono descritti nei relativi paragrafi della presente relazione.

L'accesso alle unità avviene in modo indipendente.

Nel complesso il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, tenuto conto dell'epoca di costruzione, degli interventi di ristrutturazione eseguiti nel tempo e delle opere di riqualificazione più recentemente realizzate.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPORGIANO (LU) - LOC. BIAIA N.C. 1 - FRAZ. CASATICO, 55031, PIANO T-1-2

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

All'atto del sopralluogo il bene risultava occupato da soggetto diverso dal debitore esecutato.

Lo scrivente Esperto Stimatore ha effettuato apposita verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Territoriale di Castelnuovo di Garfagnana, al fine di accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione o di altri atti registrati relativi all'immobile.

Dalla documentazione rilasciata dal predetto Ufficio, acquisita agli atti della presente perizia, non risultano registrati contratti di locazione, comodato o altri titoli opponibili alla procedura esecutiva riferibili all'unità immobiliare in esame.

Pertanto, sulla base della documentazione reperita e delle verifiche eseguite, l'immobile deve ritenersi occupato in assenza di un titolo registrato risultante agli atti dell'Agenzia delle Entrate.

Si rinvia in ogni caso alle determinazioni dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione in ordine alla qualificazione giuridica dell'occupazione e agli eventuali provvedimenti conseguenti.



Dall'esame degli atti di provenienza e delle risultanze dei Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la cronistoria dei trasferimenti intervenuti nel ventennio antecedente il pignoramento.

La provenienza dei beni risulta pertanto coerente con le risultanze catastali e ipotecarie acquisite agli atti della procedura.

Restano ferme le servitù, i vincoli, gli oneri e le altre limitazioni eventualmente derivanti dai titoli di provenienza e meglio descritti nei pertinenti capitoli della presente relazione.

Dalla certificazione notarile in atti e dalle risultanze dei Registri Immobiliari, è stato possibile ricostruire la provenienza dell'immobile oggetto di pignoramento, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Camporgiano, Sezione Urbana B, Foglio 8, Particella 1543, Subalterno 7.

Alla data del pignoramento l'immobile risulta intestato a:

_____ proprietario per la quota di 1/2 di piena proprietà quale bene personale;

_____ proprietario per la quota di 1/2 di piena proprietà quale bene personale.

L'attuale diritto di piena proprietà deriva dalla progressiva riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà in conseguenza dei seguenti eventi:

ricongiungimento di usufrutto per decesso di [REDACTED] annotato catastalmente in data 12.08.2008;

ricongiungimento di usufrutto per decesso di [REDACTED] annotato catastalmente in data 07.06.2011.

In precedenza, i diritti di usufrutto spettanti agli attuali esecutati risultavano acquisiti in forza di atto di donazione accettata a rogito Notaio Vittorio Gaddi del 07.08.2001, repertorio n. 52.215, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 08.08.2001 ai nn. 12.544 R.G. e 8.198 R.P., con il quale [REDACTED] trasferiva ai figli [REDACTED] in quote uguali, il diritto di usufrutto sugli immobili di cui trattasi e su altri beni.

Successivamente, con atto di rinuncia a rogito Notaio Roberto Tolomei del 10.10.2008, repertorio n. 140.623/28.424, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 05.11.2008 ai nn. 21.671 R.G. e 13.706 R.P., [REDACTED] rinunciava al residuo diritto di usufrutto a favore dei predetti [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2.

La nuda proprietà dell'immobile era stata precedentemente trasferita agli attuali esecutati mediante atto di donazione accettata a rogito Notaio Giampiero Petteruti del 19.01.1993, repertorio n. 41.776, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 27.01.1993 ai nn. 1.174 R.G. e 965 R.P., con il quale [REDACTED] donava ai figli [REDACTED] la nuda proprietà dell'immobile, in ragione di 1/2 ciascuno.



A sua volta, il dante causa [REDACTED] aveva acquistato la piena proprietà dell'immobile con atto di donazione accettata a rogito Notaio Giampiero Petteruti del 21.12.1990, repertorio n. 31.962, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 09.01.1991 ai nn. 523 R.G. e 460 R.P., da [REDACTED], che ne era proprietaria esclusiva.

Pertanto, sulla base della documentazione esaminata, risulta verificata la continuità delle trascrizioni e la regolare successione dei trasferimenti di proprietà e degli altri diritti reali relativi all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva nel periodo considerato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Le spese necessarie per la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni dei pignoramenti e di ogni altra formalità pregiudizievole non sono state quantificate dallo scrivente, in quanto tale attività non rientra tra i quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione.

Resta in ogni caso inteso che i relativi oneri graveranno sulla procedura esecutiva, secondo le disposizioni impartite dal Giudice dell'Esecuzione e la normativa vigente.

La determinazione delle effettive spese di cancellazione dovrà essere effettuata al momento dell'esecuzione delle relative formalità, sulla base delle risultanze allora esistenti e degli importi vigenti, a cura del Professionista Delegato alla Vendita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca risultano gravare sull'immobile oggetto della presente procedura le seguenti formalità.

A) VINCOLI E GRAVAMI

Costituzione di fondo patrimoniale a rogito Notaio Vittorio Gaddi del 27.12.2000, repertorio n. 51.179, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 27.12.2000 al n. 19.507 di Registro Generale e n. 12.943 di Registro Particolare.

A margine della predetta formalità risulta annotata, in data 01.07.2006 al n. 2.800, trascrizione di domanda giudiziale.

B) ISCRIZIONI IPOTECARIE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 15.05.2015, repertorio n. 2351/2015, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 08.03.2016 al n. 3.495 di Registro Generale e n. 488 di Registro Particolare, a favore di [REDACTED], per l'importo capitale di euro 68.697,24 e per l'importo complessivo garantito di euro 55.000,00, gravante, tra gli altri, sulla quota di 1/2 della piena proprietà spettante a [REDACTED] sugli immobili oggetto della procedura.



Tale iscrizione risulta eseguita in rettifica della formalità iscritta presso la Conservatoria di Lucca in data 10.06.2015 al n. 7.086 di Registro Generale e n. 977 di Registro Particolare.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 15.05.2015, repertorio n. 2354/2015, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 08.03.2016 al n. 3.496 di Registro Generale e n. 489 di Registro Particolare, a favore di [REDACTED], per l'importo capitale di euro 128.699,44 e per l'importo complessivo garantito di euro 140.000,00, gravante, tra gli altri, sulla quota di 1/2 della piena proprietà spettante a [REDACTED] sugli immobili oggetto della procedura.

Tale iscrizione risulta eseguita in rettifica della formalità iscritta presso la Conservatoria di Lucca in data 10.06.2015 al n. 7.087 di Registro Generale e n. 978 di Registro Particolare.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 15.05.2015, repertorio n. 2355/2015, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 08.03.2016 al n. 3.497 di Registro Generale e n. 490 di Registro Particolare, a favore di [REDACTED], per l'importo capitale di euro 50.000,00 e per l'importo complessivo garantito di euro 65.000,00, gravante, tra gli altri, sulla quota di 1/2 della piena proprietà spettante a [REDACTED] sugli immobili oggetto della procedura.

Tale iscrizione risulta eseguita in rettifica della formalità iscritta presso la Conservatoria di Lucca in data 10.06.2015 al n. 7.088 di Registro Generale e n. 979 di Registro Particolare.

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Lucca in data 24.01.2024, repertorio n. 59, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 10.07.2024 al n. 11.938 di Registro Generale e n. 1.487 di Registro Particolare, a favore di [REDACTED], per il capitale di euro 247.396,28 e per l'importo complessivo garantito di euro 128.000,00, gravante sulla quota di 1/2 della piena proprietà spettante a [REDACTED] sugli immobili oggetto della presente procedura.

C) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Lucca in data 19.11.2024, repertorio n. 4.987, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 03.01.2025 al n. 34 di Registro Generale e n. 16 di Registro Particolare, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], proprietario per la quota di 1/2 della piena proprietà, e Raffaelli Luigi, proprietario per la quota di 1/2 della piena proprietà, gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Camporgiano, Sezione Urbana B, Foglio 8, Particella 1543, Subalterni 7 e 8, oggetto della presente procedura esecutiva.

Le predette formalità risultano gravanti sugli immobili oggetto della presente procedura e, ove non diversamente disposto dal Giudice dell'Esecuzione, saranno suscettibili di cancellazione ai sensi di legge a seguito del decreto di trasferimento emesso nell'ambito della procedura esecutiva.

Le formalità sopra indicate derivano dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie eseguite presso i Registri Immobiliari competenti e gravano sui beni oggetto della presente procedura esecutiva nei limiti e secondo le modalità risultanti dalle relative note di trascrizione e di iscrizione.

Per quanto accertato, le predette formalità costituiscono i gravami pubblicitari insistenti sugli immobili alla data delle verifiche effettuate dallo scrivente e sono state tenute in debita considerazione ai fini della redazione della presente relazione.



Si evidenzia che le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli saranno assoggettate alla disciplina propria della vendita forzata e saranno cancellate secondo le disposizioni impartite dal Giudice dell'Esecuzione e nei limiti previsti dalla normativa vigente.

Le formalità sopra descritte non incidono sull'identificazione catastale e materiale dei beni, ma esclusivamente sulla loro situazione giuridico-pubblicitaria.

Le formalità sopra indicate sono state rilevate sulla base delle visure ipotecarie effettuate sino alla data della presente relazione; eventuali formalità successivamente intervenute non sono comprese nella presente analisi.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Ai sensi degli artt. 586 c.p.c. e 2882 c.c., con l'emissione del decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione ordinerà la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni dei pignoramenti gravanti sui beni oggetto della procedura esecutiva.

In particolare, per quanto accertato mediante le ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca, risultano suscettibili di cancellazione:

l'ipoteca giudiziale iscritta in data 08.03.2016 al n. 3495 di Registro Generale e n. 488 di Registro Particolare a favore di [REDACTED]

l'ipoteca giudiziale iscritta in data 08.03.2016 al n. 3496 di Registro Generale e n. 489 di Registro Particolare a favore di [REDACTED]

l'ipoteca giudiziale iscritta in data 08.03.2016 al n. 3497 di Registro Generale e n. 490 di Registro Particolare a favore di [REDACTED]

l'ipoteca giudiziale iscritta in data 10.07.2024 al n. 11938 di Registro Generale e n. 1487 di Registro Particolare a favore di [REDACTED]

il verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 03.01.2025 al n. 34 di Registro Generale e n. 16 di Registro Particolare.

Resta fermo che l'effettiva cancellazione delle predette formalità avverrà nei limiti e secondo le modalità stabilite dal decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione.

ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Dalle verifiche effettuate non risultano, salvo quanto diversamente evidenziato nella presente relazione, oneri reali, servitù, vincoli o altri pesi suscettibili di permanere a carico dell'aggiudicatario successivamente all'emissione del decreto di trasferimento.

Per quanto riguarda la costituzione di fondo patrimoniale trascritta in data 27.12.2000 al n. 19507 di Registro Generale e n. 12943 di Registro Particolare, nonché il relativo annotamento di domanda giudiziale del 01.07.2006 n. 2800, si rimanda alle determinazioni che saranno assunte dall'Autorità Giudiziaria nell'ambito della presente procedura esecutiva.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla documentazione urbanistica acquisita presso il Comune di Camporgiano (LU) risulta che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento ricade:



secondo il vigente Piano di Fabbricazione, in Zona Territoriale Omogenea "E" – Agricola;
secondo il Piano Operativo Intercomunale (POI) adottato, in Zona B3 – Tessuti non ordinati a prevalente destinazione residenziale, disciplinata dall'art. 48 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

In particolare, il Piano di Fabbricazione vigente individua l'area quale zona destinata prevalentemente ad usi agricoli, consentendo, nei limiti previsti dalle relative norme di attuazione, sia insediamenti agricolo-produttivi sia interventi edilizi con indice fondiario pari a mc 0,03/mq.

Il Piano Operativo Intercomunale adottato, pur non essendo ancora efficace in sostituzione dello strumento urbanistico vigente, ricomprende invece il compendio immobiliare all'interno della zona B3, destinata prevalentemente ad insediamenti residenziali esistenti.

Per tali aree risultano ammesse, tra l'altro:

la destinazione residenziale;
attività commerciali, direzionali, turistico-ricettive e artigianali compatibili con la residenza;
interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia;
interventi di ampliamento ed integrazione degli edifici esistenti secondo le modalità e nei limiti stabiliti dalle Norme Tecniche di Attuazione;
interventi pertinenziali e di riordino delle aree di pertinenza.

Dall'esame della disciplina urbanistica adottata emerge pertanto un quadro pianificatorio potenzialmente più favorevole rispetto a quello derivante dal vigente Piano di Fabbricazione, in quanto orientato al consolidamento ed alla valorizzazione della funzione residenziale dell'insediamento esistente.

Si precisa tuttavia che, ai fini della presente procedura estimativa, assumono rilevanza prevalente le previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente alla data della perizia, mentre le disposizioni del Piano Operativo Intercomunale adottato vengono richiamate esclusivamente quale elemento informativo utile a rappresentare l'attuale indirizzo pianificatorio dell'Amministrazione Comunale, fermo restando che l'efficacia delle relative previsioni resta subordinata al completamento dell'iter di approvazione previsto dalla normativa vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camporgiano (LU), relativamente al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, è stata reperita la seguente documentazione edilizia ed urbanistica.

Permesso di Costruire n. 39/1976, rilasciato alla sig.ra [REDACTED] avente ad oggetto la realizzazione di un cordolo in calcestruzzo di altezza cm 30 e larghezza cm 30 lungo la strada comunale Camporgiano – Casatico, a delimitazione della proprietà posta in località Fontanello.

Concessione per l'Esecuzione di Opere n. 30/1979, rilasciata alla sig.ra [REDACTED], avente ad oggetto il rifacimento della copertura e dei solai, nonché la realizzazione dei servizi igienici presso il fabbricato sito in località Fontanello.

Concessione per l'Esecuzione di Opere n. 18/1982, rilasciata alla sig.ra [REDACTED] quale completamento dei lavori assentiti con la precedente Concessione n. 30/1979, relativa alla ristrutturazione del fabbricato di proprietà posto in località Fontanello.



Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Superbonus (CILAS) ai sensi dell'art. 119 del D.L. 34/2020 e s.m.i., trasmessa al Comune di Camporgiano, della quale non risulta indicato nella documentazione resa disponibile al sottoscritto il numero di protocollo di acquisizione. Dalla documentazione esaminata emerge che gli interventi previsti riguardavano, in sintesi:

rimozione e rifacimento del manto di copertura con posa di isolamento termico e linea vita;
realizzazione del cappotto termico sulle murature perimetrali;
sostituzione degli infissi esterni;
sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale mediante pompa di calore;
realizzazione del sistema per la produzione di acqua calda sanitaria;
installazione di impianto fotovoltaico a servizio del fabbricato.

Dalle verifiche effettuate non è stata reperita, né è stata messa a disposizione del sottoscritto, la documentazione attestante la conclusione degli interventi di cui alla predetta CILAS, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la comunicazione di fine lavori, le eventuali asseverazioni finali, le dichiarazioni di conformità degli impianti, i collaudi, le certificazioni energetiche e gli ulteriori adempimenti tecnico-amministrativi eventualmente prescritti dalla normativa vigente.

La presente ricostruzione è stata effettuata sulla base della documentazione reperita presso gli uffici comunali alla data delle indagini peritali e deve pertanto intendersi limitata alle risultanze documentali rese disponibili al sottoscritto.

Le valutazioni in ordine alla piena regolarità urbanistico-edilizia del fabbricato sono formulate esclusivamente ai fini della presente procedura estimativa e non costituiscono certificazione di conformità edilizia o urbanistica, restando impregiudicate eventuali diverse risultanze derivanti da ulteriori accertamenti documentali o istruttori da parte degli Enti competenti.

Interventi edilizi riconducibili al c.d. "Superbonus 110%"

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camporgiano è emerso che per il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente procedura risulta depositata la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Superbonus (CILAS), corredata dai relativi elaborati e documentazione allegata.

Dalle verifiche effettuate non è stato tuttavia possibile reperire agli atti comunali, né è stata resa disponibile al sottoscritto, la documentazione attestante la conclusione degli interventi, quali, a titolo esemplificativo, la comunicazione di fine lavori, le asseverazioni finali, le certificazioni impiantistiche, gli eventuali aggiornamenti catastali conseguenti, nonché ogni altra documentazione eventualmente prevista dalla normativa vigente in relazione alle opere eseguite.

Pertanto, allo stato degli atti e sulla base della documentazione disponibile, non è stato possibile accertare l'avvenuta regolare conclusione del procedimento edilizio e tecnico-amministrativo connesso agli interventi eseguiti.

Al fine di completare l'iter amministrativo, qualora gli interventi risultino effettivamente ultimati, dovrà essere verificata la necessità di procedere al deposito della documentazione di fine lavori prevista dalla normativa vigente, nonché di ogni ulteriore atto, attestazione, certificazione, collaudo, dichiarazione di conformità, aggiornamento catastale o adempimento eventualmente richiesto dagli Enti competenti in relazione alle opere realizzate.

Gli eventuali oneri professionali, tecnici, amministrativi e fiscali necessari per la regolarizzazione e la definizione del procedimento dovranno essere preventivamente verificati mediante specifica istruttoria tecnica e sono stati prudenzialmente considerati nella valutazione estimativa del compendio immobiliare, nei limiti



indicati nella presente relazione.

Il sottoscritto non è stato incaricato di verificare la regolarità fiscale degli interventi agevolati né la spettanza delle detrazioni fiscali connesse al Superbonus, limitandosi a riferire le risultanze documentali reperite presso gli uffici competenti alla data della presente perizia.

Precisando che lo scrivente non ha proceduto alla verifica plano-volumetrica dell'intero complesso edilizio e che pertanto non è da escludere che esistano difformità agli immobili non evidenziate nel proseguo, le quali potranno comunque essere precisamente evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, sulla base della documentazione raccolta e a seguito di sopralluogo effettuato all'unità immobiliare in esame, si è potuto riscontrare, a puro titolo indicativo e non esaustivo, una sostanziale conformità, della singola unità immobiliare, fra lo stato di fatto e quanto raffigurato sugli elaborati progettuali.

Per quanto concerne l'unità immobiliare posta ai piani primo e sottotetto, dal confronto tra lo stato dei luoghi, gli elaborati allegati alla CILAS e quelli allegati alla Concessione per l'Esecuzione di Opere n. 18/1982, emerge una sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la documentazione più recente, mentre risultano difformità rispetto agli elaborati assentiti nel 1982.

In particolare:

non risulta rappresentata la scala interna di collegamento tra il piano primo ed il piano sottotetto;
non risultano rappresentati i vani realizzati al piano sottotetto;
non risulta rappresentato il servizio igienico esistente al piano sottotetto.

Dalle caratteristiche costruttive e di finitura rilevate in sede di sopralluogo, i vani posti al piano sottotetto risultano assimilabili, sotto il profilo edilizio-funzionale, a locali destinati alla permanenza delle persone.

Tuttavia, sulla base delle misurazioni effettuate, tali locali non sembrano possedere i requisiti dimensionali e di altezza media necessari per poter essere qualificati quali vani abitabili ai sensi della normativa vigente.

Si rileva inoltre che sia negli elaborati allegati alla CILAS sia nella documentazione catastale i predetti locali risultano individuati con denominazioni riconducibili ad ambienti abitativi (camere), circostanza che richiede un approfondimento sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Le opere sopra descritte appaiono riconducibili ad interventi che hanno comportato modificazioni distributive ed edilizie non risultanti dai titoli edilizi reperiti e che, in considerazione della realizzazione della scala interna, della diversa organizzazione dei livelli e della formazione dei locali nel sottotetto, potrebbero interessare anche aspetti strutturali dell'edificio.

Pertanto la loro eventuale regolarizzazione dovrà essere preliminarmente verificata da professionista abilitato mediante specifico accertamento urbanistico, edilizio e strutturale, finalizzato a verificare la sussistenza dei requisiti richiesti dalla normativa vigente e la possibilità di conseguire l'accertamento di conformità previsto dal D.P.R. n. 380/2001.

Qualora ne ricorrano i presupposti, sarà necessario procedere alla presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria, corredato dalla documentazione strutturale eventualmente richiesta dalla normativa vigente, nonché al conseguente aggiornamento catastale.

I relativi costi sono stati prudenzialmente considerati nell'ambito delle decurtazioni applicate al valore di stima.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle verifiche eseguite e dalla documentazione acquisita risulta costituito il cosiddetto [REDACTED], avente domicilio fiscale in [REDACTED].

Dalla documentazione reperita risulta altresì che il predetto condominio è identificato dal proprio codice fiscale e che il rappresentante indicato presso l'Agenzia delle Entrate è il sig. [REDACTED].

Per quanto possa occorrere, dalla medesima documentazione risulta che l'attribuzione del codice fiscale al [REDACTED] è avvenuta in data 21 novembre 2022.

Si evidenzia che il complesso immobiliare oggetto della presente procedura risulta pertanto inserito in un contesto condominiale riconducibile alla fattispecie del cosiddetto "condominio minimo", con conseguente applicazione della disciplina civilistica e fiscale vigente in materia.

Non risultano forniti allo scrivente, alla data di redazione della presente perizia, documenti attestanti l'esistenza di spese condominiali insolute ovvero di deliberazioni assembleari comportanti oneri straordinari gravanti sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento, fatti salvi eventuali ulteriori accertamenti demandati all'amministrazione condominiale o al rappresentante del condominio.

Per quanto è stato possibile accertare nel corso delle operazioni peritali, non risultano ulteriori vincoli od oneri condominiali specifici destinati a permanere a carico dell'aggiudicatario.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che l'impianto di riscaldamento a servizio dell'unità immobiliare risulta attualmente alimentato mediante collegamento all'impianto termico posto a servizio dell'adiacente azienda agricola.

Secondo quanto riferito in sede di sopralluogo e per quanto rilevabile dalla documentazione resa disponibile al sottoscritto, tale configurazione deve ritenersi provvisoria, nelle more del completamento e della messa in esercizio delle opere di efficientamento energetico eseguite nell'ambito degli interventi riconducibili al cosiddetto "Superbonus".

Alla data della presente perizia non risulta pertanto ancora pienamente operativo un impianto termico autonomo ed esclusivamente dedicato all'unità immobiliare oggetto di stima.

Conseguentemente, al fine di garantire la completa autonomia funzionale ed impiantistica del bene, potrà rendersi necessario l'esecuzione delle opere tecniche occorrenti per il definitivo distacco dall'impianto attualmente condiviso e per il collegamento al sistema autonomo previsto dagli interventi in corso di completamento, ovvero ad altra soluzione impiantistica conforme alla normativa vigente.

I relativi oneri economici, qualora non già sostenuti o ricompresi negli interventi in corso di esecuzione, dovranno essere tenuti in considerazione nella valutazione complessiva del bene e sono stati stimati nell'apposita sezione della presente relazione dedicata alle decurtazioni e agli adeguamenti del valore.

Il sottoscritto non ha eseguito verifiche tecniche invasive sugli impianti né collaudi funzionali degli stessi; le presenti considerazioni sono formulate sulla base delle risultanze del sopralluogo, della documentazione



disponibile e delle dichiarazioni rese nel corso delle operazioni peritali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente Esperto Stimatore, nell'espletamento dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 2 lotti distinti, corrispondenti alle due unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Tale scelta discende dalla valutazione delle caratteristiche oggettive dei beni, che risultano costituire autonome unità immobiliari, ciascuna dotata di propria individualità funzionale, reddituale e commerciale, nonché autonomamente trasferibile sul mercato immobiliare.

Sebbene le unità facciano parte di un cosiddetto "condominio minimo", tale circostanza non preclude la loro separata alienazione, risultando le stesse suscettibili di autonoma utilizzazione e di indipendente circolazione giuridica.

La formazione di distinti lotti appare inoltre maggiormente conforme all'interesse della procedura esecutiva, in quanto consente di ampliare la platea dei potenziali acquirenti, permettendo la partecipazione alla vendita anche a soggetti interessati all'acquisto di una sola unità immobiliare e non necessariamente dell'intero compendio.

Sotto il profilo estimativo e commerciale, la vendita separata dei beni è ragionevolmente idonea a favorire una maggiore competitività tra gli offerenti e ad incrementare le possibilità di realizzo del miglior prezzo di mercato, perseguendo il principio della massima valorizzazione del patrimonio pignorato nell'interesse della procedura, dei creditori e dello stesso debitore esecutato.

Per tali motivi lo scrivente ha ritenuto che la suddivisione in due distinti lotti rappresenti la soluzione maggiormente coerente con le finalità proprie della vendita forzata.

Si evidenzia altresì che l'acquisto contestuale dell'intero compendio richiederebbe un impegno economico significativamente superiore rispetto all'acquisto della singola unità, con conseguente restrizione del numero dei potenziali partecipanti alla procedura competitiva. La vendita frazionata consente invece di intercettare una più ampia domanda di mercato, in linea con i criteri di economicità ed efficienza che caratterizzano il processo esecutivo.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camporgiano (LU) - loc. Biaia n.c. 1 - Fraz. Casatico, 55031, piano T
L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Camporgiano (LU), località Biaia, posto al piano terra di un fabbricato composto da due unità immobiliari a destinazione residenziale. L'unità immobiliare dispone di accesso autonomo ed è inserita in un fabbricato di remota costruzione, le cui caratteristiche costruttive, tipologiche, manutentive e di finitura sono descritte nei successivi paragrafi della presente relazione. La consistenza, la distribuzione interna dei vani e le relative pertinenze vengono di seguito dettagliatamente illustrate.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1543, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 93.075,00



CRITERIO E METODO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente procedura è stato adottato il metodo sintetico-comparativo, ritenuto il più idoneo in relazione alla tipologia del bene, alle caratteristiche del mercato immobiliare locale ed alla disponibilità di dati relativi a compravendite e offerte di immobili aventi caratteristiche analoghe.

Il procedimento estimativo è stato sviluppato mediante il confronto tra l'immobile oggetto di valutazione e altri beni comparabili ubicati nella medesima zona o in aree assimilabili sotto il profilo urbanistico, territoriale e socioeconomico, tenendo conto delle rispettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- ubicazione e accessibilità;
- consistenza e distribuzione interna;
- stato di manutenzione e conservazione;
- vetustà del fabbricato;
- livello delle finiture;
- dotazione impiantistica;
- esposizione e panoramicità;
- presenza di pertinenze e accessori;
- appetibilità commerciale del bene;
- andamento del mercato immobiliare locale.

La stima è stata inoltre supportata dall'analisi dei valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona omogenea in cui ricade l'immobile. Tali valori sono stati assunti quale parametro di riferimento e di verifica della congruità dei risultati ottenuti, in considerazione del consolidato orientamento estimativo secondo cui le quotazioni OMI costituiscono meri indicatori di mercato e non possono essere considerate, singolarmente, sufficienti alla determinazione del valore venale di uno specifico immobile.

Il valore finale è stato pertanto determinato mediante ponderazione critica dei dati reperiti sul mercato immobiliare locale, dei valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e delle caratteristiche proprie del bene oggetto di stima, tenendo conto delle concrete condizioni di commerciabilità del cespite alla data della valutazione.

Comparabile Ubicazione Sup. commerciale Stato manutentivo Prezzo richiesto/vendita€/mq

Immobile A Camporgiano loc. Casatico 96,00 mq Buono € 63.000,00 € 656/mq

Immobile B Camporgiano loc. Vitoio 120,00 mq Buono € 125.000,00 € 1.042,00/mq

Immobile C Camporgiano loc. Casatico 100,00 mq Buono € 90.000,00 € 900,00/mq

Immobile D Camporgiano 80,00 mq Buono € 55.000,00 € 688,00/mq

Immobile E Camporgiano 75,00 mq Buono € 55.000,00 € 733,00/mq

Immobile F Camporgiano loc. Vitoio 120,00 mq Buono € 125.000,00 € 1.042,00/mq

IMMOBILI COMPARABILI

Ai fini della presente valutazione sono stati presi in considerazione immobili aventi caratteristiche dimensionali, tipologiche e localizzative assimilabili a quelle del bene oggetto di stima, rilevati mediante indagini presso il mercato immobiliare locale, operatori del settore, banche dati specializzate e piattaforme di intermediazione immobiliare.

I valori unitari desunti dai beni comparabili sono stati opportunamente corretti e ponderati in funzione delle differenze riscontrate rispetto all'immobile oggetto di valutazione, pervenendo così alla determinazione del valore unitario ritenuto maggiormente rappresentativo delle effettive condizioni di mercato.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Camporgiano (LU) - loc. Biaia n.c. 1 - Fraz. Casatico, 55031, piano T	109,50 mq	850,00 €/mq	€ 93.075,00	100,00%	€ 93.075,00
Valore di stima:					€ 93.075,00

Valore di stima: € 93.075,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Regolarizzazione catastale per esatta rappresentazione grafica	900,00	€

Valore finale di stima: € 73.560,00

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente procedura, il sottoscritto ha adottato il metodo sintetico-comparativo per confronto diretto, ritenuto il più appropriato in relazione alla tipologia degli immobili, alle caratteristiche del mercato immobiliare locale ed alla disponibilità di dati comparabili.

La valutazione è stata sviluppata assumendo quale parametro tecnico di riferimento la superficie utile netta dei beni, opportunamente correlata alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi.

Per la determinazione dei valori unitari di riferimento sono stati presi in considerazione immobili aventi caratteristiche analoghe per destinazione, ubicazione, consistenza, stato manutentivo, livello delle finiture, vetustà, grado di commerciabilità e contesto territoriale, rilevati attraverso specifiche indagini di mercato svolte nell'ambito territoriale di riferimento.

Sono stati altresì assunti, quali elementi di riscontro e verifica della congruità estimativa, i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relativi alla zona omogenea nella quale ricadono gli immobili oggetto di stima, tenuto conto che tali quotazioni costituiscono meri parametri orientativi e non possono essere considerate, singolarmente, rappresentative del valore di mercato del singolo bene.

L'attribuzione del valore non deriva pertanto dalla mera applicazione di coefficienti parametrici, ma da un processo estimativo complessivo fondato sull'analisi critica dei dati di mercato raccolti, sulla comparazione con beni assimilabili e sulla valutazione delle specifiche caratteristiche che connotano gli immobili in esame.

Il valore finale è stato determinato adottando criteri di ordinaria prudenza estimativa, tenendo conto delle effettive condizioni del mercato immobiliare alla data della valutazione, delle caratteristiche di commerciabilità del bene e delle concrete dinamiche della domanda e dell'offerta riscontrabili nel contesto territoriale di riferimento.



Il valore così determinato rappresenta, ad avviso dello scrivente, il più probabile valore di mercato dei beni alla data della presente perizia, inteso quale prezzo ragionevolmente conseguibile in una libera contrattazione tra soggetti indipendenti, adeguatamente informati e non condizionati da particolari situazioni di necessità.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Camporgiano (LU) - loc. Biaia n.c. 1 - Fraz. Casatico, 55031, piano T-1-2

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Camporgiano (LU), località Biaia, posto al piano primo di un fabbricato composto da due unità immobiliari a destinazione residenziale. L'unità immobiliare dispone di accesso autonomo ed è inserita in un fabbricato di remota costruzione, le cui caratteristiche costruttive, tipologiche, manutentive e di finitura sono descritte nei successivi paragrafi della presente relazione. La consistenza, la distribuzione interna dei vani e le relative pertinenze vengono di seguito dettagliatamente illustrate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1543, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 121.167,50

CRITERIO E METODO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente procedura è stato adottato il metodo sintetico-comparativo, ritenuto il più idoneo in relazione alla tipologia del bene, alle caratteristiche del mercato immobiliare locale ed alla disponibilità di dati relativi a compravendite e offerte di immobili aventi caratteristiche analoghe.

Il procedimento estimativo è stato sviluppato mediante il confronto tra l'immobile oggetto di valutazione e altri beni comparabili ubicati nella medesima zona o in aree assimilabili sotto il profilo urbanistico, territoriale e socioeconomico, tenendo conto delle rispettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- ubicazione e accessibilità;
- consistenza e distribuzione interna;
- stato di manutenzione e conservazione;
- vetustà del fabbricato;
- livello delle finiture;
- dotazione impiantistica;
- esposizione e panoramicità;
- presenza di pertinenze e accessori;
- appetibilità commerciale del bene;
- andamento del mercato immobiliare locale.

La stima è stata inoltre supportata dall'analisi dei valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona omogenea in cui ricade l'immobile. Tali valori sono stati assunti quale parametro di riferimento e di verifica della congruità dei risultati ottenuti, in considerazione del consolidato orientamento estimativo secondo cui le quotazioni OMI costituiscono meri indicatori di mercato e non possono essere considerate, singolarmente, sufficienti alla determinazione del valore venale di uno specifico immobile.

Il valore finale è stato pertanto determinato mediante ponderazione critica dei dati reperiti sul mercato immobiliare locale, dei valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e delle caratteristiche proprie del bene oggetto di stima, tenendo conto delle concrete condizioni di commerciabilità del cespite alla data della valutazione.

Comparabile Ubicazione Sup. commerciale Stato manutentivo Prezzo richiesto/vendita €/mq

Immobile A Camporgiano loc. Casatico 96,00 mq Buono € 63.000,00 € 656/mq



Immobile B Camporgiano loc. Vitoio 120,00 mq Buono € 125.000,00 € 1.042,00/mq
 Immobile C Camporgiano loc. Casatico 100,00 mq Buono € 90.000,00 € 900,00/mq
 Immobile D Camporgiano 80,00 mq Buono € 55.000,00 € 688,00/mq
 Immobile E Camporgiano 75,00 mq Buono € 55.000,00 € 733,00/mq
 Immobile F Camporgiano loc. Vitoio 120,00 mq Buono € 125.000,00 € 1.042,00/mq

IMMOBILI COMPARABILI

Ai fini della presente valutazione sono stati presi in considerazione immobili aventi caratteristiche dimensionali, tipologiche e localizzative assimilabili a quelle del bene oggetto di stima, rilevati mediante indagini presso il mercato immobiliare locale, operatori del settore, banche dati specializzate e piattaforme di intermediazione immobiliare.

I valori unitari desunti dai beni comparabili sono stati opportunamente corretti e ponderati in funzione delle differenze riscontrate rispetto all'immobile oggetto di valutazione, pervenendo così alla determinazione del valore unitario ritenuto maggiormente rappresentativo delle effettive condizioni di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Camporgiano (LU) - loc. Biaia n.c. 1 - Fraz. Casatico, 55031, piano T-1-2	142,55 mq	850,00 €/mq	€ 121.167,50	100,00%	€ 121.167,50
Valore di stima:					€ 121.167,50

Valore di stima: € 121.167,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Regolarizzazione catastale per esatta rappresentazione grafica	1.200,00	€

Valore finale di stima: € 95.734,00

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente procedura, il sottoscritto ha adottato il metodo sintetico-comparativo per confronto diretto, ritenuto il più appropriato in relazione alla tipologia degli immobili, alle caratteristiche del mercato immobiliare locale ed alla disponibilità di dati comparabili.

La valutazione è stata sviluppata assumendo quale parametro tecnico di riferimento la superficie utile netta dei



beni, opportunamente correlata alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi.

Per la determinazione dei valori unitari di riferimento sono stati presi in considerazione immobili aventi caratteristiche analoghe per destinazione, ubicazione, consistenza, stato manutentivo, livello delle finiture, vetustà, grado di commerciabilità e contesto territoriale, rilevati attraverso specifiche indagini di mercato svolte nell'ambito territoriale di riferimento.

Sono stati altresì assunti, quali elementi di riscontro e verifica della congruità estimativa, i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relativi alla zona omogenea nella quale ricadono gli immobili oggetto di stima, tenuto conto che tali quotazioni costituiscono meri parametri orientativi e non possono essere considerate, singolarmente, rappresentative del valore di mercato del singolo bene.

L'attribuzione del valore non deriva pertanto dalla mera applicazione di coefficienti parametrici, ma da un processo estimativo complessivo fondato sull'analisi critica dei dati di mercato raccolti, sulla comparazione con beni assimilabili e sulla valutazione delle specifiche caratteristiche che connotano gli immobili in esame.

Il valore finale è stato determinato adottando criteri di ordinaria prudenza estimativa, tenendo conto delle effettive condizioni del mercato immobiliare alla data della valutazione, delle caratteristiche di commerciabilità del bene e delle concrete dinamiche della domanda e dell'offerta riscontrabili nel contesto territoriale di riferimento.

Il valore così determinato rappresenta, ad avviso dello scrivente, il più probabile valore di mercato dei beni alla data della presente perizia, inteso quale prezzo ragionevolmente conseguibile in una libera contrattazione tra soggetti indipendenti, adeguatamente informati e non condizionati da particolari situazioni di necessità.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia che l'accesso alle unità immobiliari oggetto di pignoramento non avviene direttamente da beni ricompresi nella procedura esecutiva, bensì mediante attraversamento di porzione immobiliare identificata catastalmente con subalterno non oggetto di pignoramento.

Dalla documentazione esaminata e dagli accertamenti eseguiti emerge che a favore delle unità immobiliari oggetto della presente procedura risulta costituito esclusivamente un diritto di passaggio pedonale, da esercitarsi secondo le modalità e nei limiti risultanti dai titoli e dallo stato dei luoghi.

L'aggiudicatario dovrà pertanto tenere conto che l'accesso ai beni avviene attraverso proprietà di terzi e nei limiti dei diritti effettivamente spettanti alle unità immobiliari oggetto di stima.

Si evidenzia altresì che, per raggiungere i beni pignorati, è necessario transitare anche su una porzione di terreno catastalmente distinta, la quale risulta di fatto occupata dalla viabilità pubblica di accesso alla località Puglianella.

Dalle verifiche effettuate detta area risulta attualmente utilizzata come sede stradale pubblica, ferma restando la necessità di verificare la relativa intestazione catastale e l'eventuale acquisizione al patrimonio dell'ente proprietario della strada, circostanze che esulano dall'oggetto del presente incarico estimativo.

Tale situazione è stata considerata nella descrizione dei beni e nella formazione del giudizio di stima.



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 16/06/2026

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camporgiano (LU) - loc. Biaia n.c. 1 - Fraz. Casatico, 55031, piano T
L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Camporgiano (LU), località Biaia, posto al piano terra di un fabbricato composto da due unità immobiliari a destinazione residenziale. L'unità immobiliare dispone di accesso autonomo ed è inserita in un fabbricato di remota costruzione, le cui caratteristiche costruttive, tipologiche, manutentive e di finitura sono descritte nei successivi paragrafi della presente relazione. La consistenza, la distribuzione interna dei vani e le relative pertinenze vengono di seguito dettagliatamente illustrate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1543, Sub. 8, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Dalla documentazione urbanistica acquisita presso il Comune di Camporgiano (LU) risulta che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento ricade: secondo il vigente Piano di Fabbricazione, in Zona Territoriale Omogenea "E" - Agricola; secondo il Piano Operativo Intercomunale (POI) adottato, in Zona B3 - Tessuti non ordinati a prevalente destinazione residenziale, disciplinata dall'art. 48 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. In particolare, il Piano di Fabbricazione vigente individua l'area quale zona destinata prevalentemente ad usi agricoli, consentendo, nei limiti previsti dalle relative norme di attuazione, sia insediamenti agricolo-produttivi sia interventi edilizi con indice fondiario pari a mc 0,03/mq. Il Piano Operativo Intercomunale adottato, pur non essendo ancora efficace in sostituzione dello strumento urbanistico vigente, ricomprende invece il compendio immobiliare all'interno della zona B3, destinata prevalentemente ad insediamenti residenziali esistenti. Per tali aree risultano ammesse, tra l'altro: la destinazione residenziale; attività commerciali, direzionali, turistico-ricettive e artigianali compatibili con la residenza; interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia; interventi di ampliamento ed integrazione degli edifici esistenti secondo le modalità e nei limiti stabiliti dalle Norme Tecniche di Attuazione; interventi pertinenziali e di riordino delle aree di pertinenza. Dall'esame della disciplina urbanistica adottata emerge pertanto un quadro pianificatorio potenzialmente più favorevole rispetto a quello derivante dal vigente Piano di Fabbricazione, in quanto orientato al consolidamento ed alla valorizzazione della funzione residenziale dell'insediamento esistente. Si precisa tuttavia che, ai fini della presente procedura estimativa, assumono rilevanza prevalente le previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente alla data della perizia, mentre le disposizioni del Piano Operativo Intercomunale adottato vengono richiamate esclusivamente quale elemento informativo utile a rappresentare l'attuale indirizzo pianificatorio dell'Amministrazione Comunale, fermo restando che l'efficacia delle relative previsioni resta subordinata al completamento dell'iter di approvazione previsto dalla normativa vigente.

Prezzo base d'asta: € 73.560,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Camporgiano (LU) - loc. Biaia n.c. 1 - Fraz. Casatico, 55031, piano T-1-2

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Camporgiano (LU), località Biaia, posto al piano primo di un fabbricato composto da due unità immobiliari a destinazione residenziale. L'unità immobiliare dispone di accesso autonomo ed è inserita in un fabbricato di remota costruzione, le cui caratteristiche costruttive, tipologiche, manutentive e di finitura sono descritte nei successivi paragrafi della presente relazione. La



consistenza, la distribuzione interna dei vani e le relative pertinenze vengono di seguito dettagliatamente illustrate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1543, Sub. 7, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Dalla documentazione urbanistica acquisita presso il Comune di Camporgiano (LU) risulta che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento ricade: secondo il vigente Piano di Fabbricazione, in Zona Territoriale Omogenea "E" – Agricola; secondo il Piano Operativo Intercomunale (POI) adottato, in Zona B3 – Tessuti non ordinati a prevalente destinazione residenziale, disciplinata dall'art. 48 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. In particolare, il Piano di Fabbricazione vigente individua l'area quale zona destinata prevalentemente ad usi agricoli, consentendo, nei limiti previsti dalle relative norme di attuazione, sia insediamenti agricolo-produttivi sia interventi edilizi con indice fondiario pari a mc 0,03/mq. Il Piano Operativo Intercomunale adottato, pur non essendo ancora efficace in sostituzione dello strumento urbanistico vigente, ricomprende invece il compendio immobiliare all'interno della zona B3, destinata prevalentemente ad insediamenti residenziali esistenti. Per tali aree risultano ammesse, tra l'altro: la destinazione residenziale; attività commerciali, direzionali, turistico-ricettive e artigianali compatibili con la residenza; interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia; interventi di ampliamento ed integrazione degli edifici esistenti secondo le modalità e nei limiti stabiliti dalle Norme Tecniche di Attuazione; interventi pertinenziali e di riordino delle aree di pertinenza. Dall'esame della disciplina urbanistica adottata emerge pertanto un quadro pianificatorio potenzialmente più favorevole rispetto a quello derivante dal vigente Piano di Fabbricazione, in quanto orientato al consolidamento ed alla valorizzazione della funzione residenziale dell'insediamento esistente. Si precisa tuttavia che, ai fini della presente procedura estimativa, assumono rilevanza prevalente le previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente alla data della perizia, mentre le disposizioni del Piano Operativo Intercomunale adottato vengono richiamate esclusivamente quale elemento informativo utile a rappresentare l'attuale indirizzo pianificatorio dell'Amministrazione Comunale, fermo restando che l'efficacia delle relative previsioni resta subordinata al completamento dell'iter di approvazione previsto dalla normativa vigente.

Prezzo base d'asta: € 95.734,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 201/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.560,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Camporgiano (LU) - loc. Biaia n.c. 1 - Fraz. Casatico, 55031, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1543, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	109,50 mq
Stato conservativo:	All'esito del sopralluogo effettuato, l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Dalle verifiche eseguite e dagli elementi rilevati in loco è emerso che il fabbricato è stato interessato, in epoca recente, da interventi di manutenzione e riqualificazione riconducibili alle opere eseguite nell'ambito delle agevolazioni fiscali comunemente note come "Superbonus". Le finiture, le parti comuni e gli elementi edilizi visibili risultano complessivamente in buone condizioni manutentive e non evidenziano particolari fenomeni di degrado tali da richiedere, allo stato, interventi urgenti o straordinari. Lo stato conservativo complessivo può pertanto essere qualificato come buono. In particolare, gli interventi recentemente eseguiti hanno contribuito al miglioramento delle condizioni generali del fabbricato, determinando un apprezzabile incremento del livello manutentivo e prestazionale dell'immobile.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Camporgiano (LU), località Biaia, posto al piano terra di un fabbricato composto da due unità immobiliari a destinazione residenziale. L'unità immobiliare dispone di accesso autonomo ed è inserita in un fabbricato di remota costruzione, le cui caratteristiche costruttive, tipologiche, manutentive e di finitura sono descritte nei successivi paragrafi della presente relazione. La consistenza, la distribuzione interna dei vani e le relative pertinenze vengono di seguito dettagliatamente illustrate.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.734,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Camporgiano (LU) - loc. Biaia n.c. 1 - Fraz. Casatico, 55031, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1543, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	142,55 mq
Stato conservativo:	All'esito del sopralluogo effettuato, l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Dalle verifiche eseguite e dagli elementi rilevati in loco è emerso che il fabbricato è stato interessato, in epoca recente, da interventi di manutenzione e riqualificazione riconducibili alle opere eseguite nell'ambito delle agevolazioni fiscali comunemente note come "Superbonus". Le finiture, le parti comuni e gli elementi edilizi visibili risultano complessivamente in buone condizioni manutentive e non evidenziano particolari fenomeni di degrado tali da richiedere, allo stato, interventi urgenti o straordinari. Lo stato conservativo complessivo può pertanto essere qualificato come buono. In particolare, gli interventi recentemente eseguiti hanno contribuito al miglioramento delle condizioni generali del fabbricato, determinando un apprezzabile incremento del livello manutentivo e prestazionale		



	dell'immobile.
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Camporgiano (LU), località Biaia, posto al piano primo di un fabbricato composto da due unità immobiliari a destinazione residenziale. L'unità immobiliare dispone di accesso autonomo ed è inserita in un fabbricato di remota costruzione, le cui caratteristiche costruttive, tipologiche, manutentive e di finitura sono descritte nei successivi paragrafi della presente relazione. La consistenza, la distribuzione interna dei vani e le relative pertinenze vengono di seguito dettagliatamente illustrate.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

