
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Giulio Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 233/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 233/2023 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 228.400,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

INCARICO

All'udienza del 22/01/2024, il sottoscritto Geom. Di Giulio Luigi, con studio in Via Romana Est, 54 - 55016 - Porcari (LU), email luigidigiulio13@gmail.com, PEC luigi.digiulio1@geopec.it, Tel. 3483636232, Fax 0583295696, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Capannori (LU) - Via Pesciatina 889/d Frazione Lappato

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero 1/1 spettanti ad **** Omissis **** nata a Lucca, **** Omissis **** Cod. Fiscale **** Omissis **** su abitazione elevata a tre piani uniti da scala interna composta da autorimessa, ripostiglio e locale tecnico il seminterrato, soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio il piano terreno, quattro camere, due bagni, lavanderia e disimpegno il piano primo, corredata di resede esclusiva su tre lati ad uso giardino e da area a parcheggio e vialetto pavimentati che si uniscono, mediante Strada Vicinale, su Via Pesciatina, n.889/d, frazione Lappato, Capannori, Lucca.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Capannori (LU) - Via Pesciatina 889/d Frazione Lappato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Preso in esame il Certificato Notarile, eseguito l'elenco sintetico delle formalità redatto dall'Agenzia Delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, stampato l'atto di compravendita, individuata la provenienza ultra ventennale e verificati gli identificativi catastali il sottoscritto attesta, che la documentazione di cui all'ex art.567 comma 2 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come risulta dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio il giorno 4 luglio 2010 il Sig. **** Omissis **** nato il 09.10.1980 a Napoli e la Sig.ra **** Omissis **** nata a Lucca in data 08.02.1983 ai sensi dell'art.162 secondo comma del Codice Civile, hanno dichiarato nell'atto contro scritto di scegliere il regime di separazione dei beni

CONFINI

L'abitazione confina: a nord beni **** Omissis **** (Mappale 409) ad Est beni **** Omissis **** (Mappale 1216 sub.5 e 7) e a Sud e ad Ovest beni **** Omissis **** (Mappale 728) salvo se altri più giusti e recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	53,80 mq	53,50 mq	0,50	26,75 mq	2,40 m	Seminterrato
Cantina	37,10 mq	53,50 mq	0,50	26,75 mq	2,40 m	seminterrato
Abitazione	186,50 mq	214,00 mq	1	214,00 mq	2,70 m	Terreno - Primo
Cortile	180,00 mq	180,00 mq	0,1	18,00 mq	0,00 m	Resede esclusiva pavimentata
Totale superficie convenzionale:				285,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				285,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 23/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 1216, Sub. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 54 Rendita € 122,71 Piano S1

Dal al 23/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 1216, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9,5 Rendita € 814,45 Piano S1 - T - 1
--------------------------	-------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ai fini della continuità storico catastale si precisa quanto segue:

La particella 1216 censita al Catasto Terreni "Ente Urbano" di mq. 1260 comprende le particelle 614 e 613 originate dal Frazionamento in atti dal 07/06/1990 D. V. 2920/85 (n.194.1/1984) approvato in data 11/11/1984; in particolare la particella 613 deriva dalla porzione b) del mappale 407 e la particella 614 deriva dalla porzione b) del mappale 409

Come si evince dall'Elaborato Planimetrico presentato il 22/06/2023 Protocollo LU0051696 e dall'Elenco Subalterni Assegnati, il sub. 2 risulta ubicato in Via Pesciatina 889/d Piani S1-T-1 "Abitazione" come pure il sub. 3 " Piani S1 Autorimessa" e non vi sono B.C.N.C. che riguardano i beni oggetto di stima ad eccezione "dei proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti comuni" come citato nell'articolo 2 - "Precisazioni" del contratto di compravendita rep.49156 del 27.05.2019 ai rogiti del Notaio Claudia Coppola Bottazzi

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	1216	2		A2	3	9,5	232 mq	814,45 €	S1 - T - 1	
	41	1216	3		C6	4	54	54 mq	122,71 €	S1	

PRECISAZIONI

Si precisa che l'abitazione è sprovvista di Dichiarazione di Abitabilità a firma di tecnico incaricato, elaborato Tecnico della Copertura e Attestato di Prestazione Energetica, inoltre non risulta allacciata alla rete fognaria né al gas metano.

Gli immobili sono intestati al giusto conto alla Sig.ra **** Omissis **** per la piena proprietà e la quota pari all'intero 1/1 come risulta dalla visura catastale per soggetto e dai Registri Immobiliari in Conservatoria Preso in esame il Certificato Notarile, eseguito l'elenco sintetico delle formalità presso l'Agenzia Delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, stampato l'atto di compravendita, individuata la provenienza ultra ventennale e verificati gli identificativi catastali il sottoscritto attesta, che la documentazione di cui all'ex art.567 comma 2 c.p.c. risulta esatta e completa.

PATTI

Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia Delle Entrate, non risultano contratti di locazione o patti/accordi precedentemente assunti a nome della Sig.ra **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato nel complesso è ben conservato e mantenuto e non presenta infiltrazioni, intonaci distaccati, o stati di umidità discendente o ascendente che ne possono diminuire il pregio o l'appetibilità. Sta di fatto che sono da completare la tinteggiatura esterna, l'elaborato tecnico della copertura e alcune opere di sistemazione esterna.

PARTI COMUNI

Da una verifica eseguita in fase di sopralluogo si può affermare che il contatore di Acque ed Enel sono ubicati sulla resede di proprietà confinante, pertanto necessitano lo spostamento.

Da un'indagine svolta con i proprietari delle unità residenziali confinanti non risulta nessun regolamento condominiale in essere fra le tre unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Autentica di firme ai rogiti Notaio Claudia Coppola Bottazzi, repertorio n. 51.048 raccolta n.16.372 del 07.07.2022 trascritto a Lucca il 13.07.2022 Reg. Part. 9371 e 9372 in cui il citato articolo 1 - "Costituzione di Servitù" così recita: "A" La Sig.ra **** Omissis **** costituisce A CARICO dell'immobile descritto alla lettera b) della premessa (Mappale 1216 sub. 2 e sub. 3) e A FAVORE dell'immobile descritto alla lettera a) della premessa (Mappale 1216 sub. 1) di proprietà **** Omissis **** che accetta SERVITU' "AEDIFICANDI"

"B" Il Sig. **** Omissis **** costituisce A CARICO dell'immobile descritto alla lettera a) della premessa (Mappale 1216 sub. 1) e A FAVORE dell'immobile descritto alla lettera b) della premessa (Mappale 1216 sub. 2 e sub. 3) di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** che accetta SERVITU' "AEDIFICANDI"

Dalla Nota Reg. Part. 9372 si precisa quanto segue: Il Sig. **** Omissis **** ha costituito a carico dell'immobile distinto dalla alla particella 1216 sub 1 del foglio 41 ed a favore dell'immobile distinto di proprietà' di **** Omissis **** che ha accettato servitù "Aedificandi" per la realizzazione da parte del proprietario del fondo dominante di una scala esterna con relativo terrazzo di arrivo sui lati sud e ovest del fondo dominante medesimo, a distanza dal confine con il fondo servente anche inferiore a quella stabilita dalle vigenti norme di legge derogabili e/o anche in aderenza con il fondo servente, fatto comunque salvo il rispetto delle norme inderogabili di legge e previo rilascio dei necessari provvedimenti autorizzativi da parte delle autorità' competenti. si fa ampio riferimento al titolo.

Atto di compravendita ai rogiti Notaio Claudia Coppola Bottazzi, Rep. 49.156 del 27.05.2019 registrato a Pescia, il 27.05.2019 al n.1630 e trascritto a Lucca il 27.05.2019 al numero 6099 di Reg. Particolare in cui il citato articolo 2 - "Precisioni" così recita: l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, ben noto alla parte acquirente. La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive (tra le quali la servitù attiva "non aedificandi" costituita giusta l'atto a rogito del Notaio Raffaele Lenzi, in data 23 febbraio 2006, citato nel successivo art. 3 e la servitù attiva di passo pedonale e carrabile di cui all'atto a rogito del Notaio Giuseppe Carapelle in data 9 gennaio 1985, citato al successivo art. 3 nonché dei proporzionali diritti di compravendita su tutte le parti comuni".

Atto di "Costituzione di diritti reali a titolo oneroso" ai rogiti Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini T.me stipulato in data 23.02.2006 Rep. n.46999/25067 trascritto a Lucca in data 06.03.2006 reg. Particolare n.2483

nella sezione D della suddetta nota così recita: “La sig.ra **** Omissis ****, ha costituito a carico del terreno di sua proprietà, descritto in premessa nell'atto, e rappresentato al Catasto Terreni del Comune Capannori nel Foglio di mappa 41 con i mappali 728 e 732 (Fondo Servente) ed a favore del confinante terreno, rappresentato con i mappali 613 e 614 (Fondo Dominante) del Foglio di mappa 41, di proprietà del Signor **** Omissis ****, che ha accettato, perpetua servitù non aedificandi che consente al proprietario del fondo dominante di utilizzare, sullo stesso, tutti gli indici edificatori spettanti al fondo servente, subordinatamente al rilascio del permesso di costruire.”

Atto ai rogiti Notaio Giuseppe Carapelle di Pescia, del 09.01.1985 rep. 115 registrato a Pescia e trascritto a Lucca il 14.01.1985 di Reg. Particolare n.306 mediante il quale la Sig.ra **** Omissis **** ha venduto ad **** Omissis **** e **** Omissis **** due appezzamenti di terreno censiti al Catasto Terreni, nel Comune di Capannori, nel foglio 41 mappale 613 e 614 in cui viene stabilito che:

“La vendita ha compreso tutte le accessioni, dipendenze e pertinenze, servitù e diritti inerenti il terreno venduto. Tra le parti si è convenuto che l'accesso al terreno è dato esclusivamente dalla stradella privata della venditrice posta ad est del terreno venduto; pertanto a carico di detta stradella (che si collega, verso sud con la via statale Pesciatina) ed a favore del terreno venduto, fino al suo confine nord, si è creata la conseguente servitù di passaggio e transito con qualunque mezzo. Gli acquirenti si sono impegnati a contribuire, pro quota, alla manutenzione ordinaria di detta stradella ed a mantenerla sgombra di mezzi o cose con soste prolungate”.

Tutti i lavori previsti per gli allacci alle utenze e scarichi acque reflue e piovane sono stati realizzati con criterio unitario pertanto esistono per necessità costruttive fra le singole unità servitù attive e passive apparenti e non, anche per destinazione d'uso del buon padre di famiglia che, per legge, regolamento, uso, consuetudine o per lo stato dei luoghi, si formano tra loro in corso di costruzione, conservate fino ad oggi ed altro ancora non espressamente riportato in perizia. Benché la resede sia esclusiva il contatore di Acque ed Enel sono ubicati sul muro di recinzione e sulla resede di proprietà confinante. L'unità immobiliare è sottoposta ai vincoli Consortili e Autorità di Bacino, Urbanistici Edificatori previsti dal Comune di Capannori, nel Piano Strutturale, Reg. Urbanistico, N.T.A., Regolamento Edilizio, Vincolo Ambientale imposto dal Ministero dei beni Ambientali e Culturali e Vincolo Idraulico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Abitazione posta in aderenza ad altre due unità, corredata di resede esclusiva ad uso giardino su tre lati di circa mq. 350 con area e vialetto d'accesso di circa mq. 180 pavimentato con autobloccanti.

L'immobile è stato realizzato con fondazione a platea, muri portanti in elevazione, pareti in forati, solai in latero-cemento, gronda in travi e travicelli con canali e discendenti in rame, manto di copertura in laterizio completamente intonacata ed in parte tinteggiata.

L'abitazione si sviluppa su tre piani con Superficie Esterna Lorda mq. 107 ciascuno piano di cui uno seminterrato con h. 2,40 e h. 2,70 i restanti due piani uniti da una scala interna in muratura rivestita in mattonelle.

Il piano seminterrato si compone di autorimessa di mq. 32,2 corredata di portone telecomandato, centrale termica di mq. 11,8, ripostiglio di mq. 14,5 e servizio igienico non autorizzato ricavato sotto scala, mentre il piano terreno è formato da soggiorno di circa mq. 53,4, cucina di mq. 14, bagno e ripostiglio, oltre al piano primo costituito da disimpegno, dove si trova la botola fornita di scala retrattile per l'accesso al sottotetto, camera singola di mq. 11,9 tre camere matrimoniali di cui una con bagno, locale lavanderia e bagno da completare con vetro parete sopra la porta.

Internamente i pavimenti sono in gres ad ogni piano, porte in legno tamburato, finestre in pino lamellare con vetrocamera protetto da persiane in alluminio color grigio e portone d'ingresso ad anta unica. La caldaia a pellet è dotata di due boiler da 800 e 200 litri che garantiscono acqua calda all'impianto idro-termo-sanitario, all'impianto di riscaldamento a pavimento, ai servizi igienici e alla cucina corredata di piano cottura ad induzione. L'impianto elettrico è inserito in corrugati completamente estraibile ed il quadro salvavita è posto all'interno. L'abitazione è allacciata alla rete idrica ed elettrica, ed i contatori sono alloggiati sulla Via Vicinale, mentre la casa è priva di allaccio al metano e alla rete pubblica fognaria, pertanto ogni anno necessita lo

svuotamento dei fanghi.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'abitazione era occupata dalla famiglia della Sig.ra **** Omissis **** composta dal coniuge e dai tre figli pertanto può dirsi libera.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/01/1985	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Carapelle	09/01/1985	115	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	14/01/1985	372	306
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/02/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lenzi Raffaele	23/02/2006	46999	25067
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	06/03/2006	4826	2482
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 27/05/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudia Coppola Bottazzi	27/05/2019	49156	14981
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	27/05/2019	8434	6099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	27/05/2019	1630	

Alla Sig.ra **** Omissis ****, il bene posto in Comune di Capannori censito al Catasto Fabbricati nel Foglio, 41 mappale, 1.216 sub. 2 e 3 è pervenuto mediante i seguenti titoli:

Atto di compravendita ai rogiti Notaio Claudia Coppola Bottazzi, stipulato il 27.05.2019 Rep. 49.156/14.941, registrato a Pescia il 27.05.2019 al n. 1.630 serie 1T e trascritto a Lucca il 27.05.2019 al n. 6.099 di Registro Particolare, mediante il quale il Sig. **** Omissis **** nato a Pescia il 25.05.1985 Cod. Fiscale - PNZLSN85E25G491G- vende alla Sig.ra **** Omissis ****, nata a Lucca, l'08.02.1983 Codice Fiscale - NTNSLV83B48E715A- che acquista in separazione dei beni, la piena ed esclusiva proprietà del fabbricato posto in Comune di Capannori, frazione Lappato, censito al Catasto Fabbricati nel Foglio, 41 mappale, 1.216 sub. 2 e 3 in corso di costruzione, edificato sul terreno censito al Catasto Terreni nel Foglio, 41 particella 1.216.

A **** Omissis ****, come sopra rappresentato, il bene citato è pervenuto mediante atto di compravendita ai rogiti Notaio Lenzi Raffaele, di Montecatini, stipulato il 23.02.2006 Repertorio 46.999, registrato a Pescia il 03.03.2006 al n. 457 e trascritto a Lucca in data 06.03.2006 al n. 2.482 e 2.483 di Registro Particolare, mediante il quale acquista dai Sigg. **** Omissis ****, nato il 22.05.1955 a Capannori Cod. Fiscale -NTNCLD55E22B648L e **** Omissis **** nata il 29.08.1958 a Pescia Codice Fiscale -VSTNSC58M69G491D- coniugi in regime di separazione di beni, la piena proprietà per la quota pari ad ½ ciascuno ed assieme per l'intero 1/1 su due terreni posti in Comune di Capannori, censiti al Catasto Terreni nel Foglio, 41 mappale, 613 e 614

Ad **** Omissis **** e **** Omissis ****, coniugi in comunione legale dei beni, gli immobili sopra descritti sono pervenuti con atto di compravendita ai rogiti Notaio Giuseppe Carapelle, del 09.01.1985 Repertorio 115, registrato a Pescia nei termini e trascritto a Lucca il 14.01.1985 al n. 306 di Registro Particolare, mediante il quale acquistano dalla Sig.ra **** Omissis **** la piena proprietà di terreni posti in Comune di Capannori, frazione Lappato, censiti al Catasto Terreni alla Partita 21.427 Foglio 41, mappale 613 e 614.

Detti beni sono pervenuti alla venditrice dal Sig. **** Omissis **** come risulta dall'atto Nicolò Pugliese, del 20.06.1970 registrato a Lucca il 02.07.1970 al n.887 ed ivi trascritto il 02.07.1970 al n. 4346 di registro particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Lucca il 27/05/2019
Reg. gen. 8435 - Reg. part. 1233

Quota: 1/1
Importo: € 552.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 276.000,00
Percentuale interessi: 4,50 %
Rogante: Coppola Bottazzi Claudia
Data: 27/05/2019
N° repertorio: 49157
N° raccolta: 14982

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 07/02/2023
Reg. gen. 2088 - Reg. part. 220
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 145.139,87
Spese: € 4.860,13
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 23/12/2022
N° repertorio: 1923

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Lucca il 05/12/2023
Reg. gen. 20735 - Reg. part. 15680
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Iscrizione del 27.05.2019 Reg. Particolare n. 1.233

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato ai rogiti Notaio Coppola Bottazzi Claudia, stipulato in data 27.05.2019 Rep. 49.157/14.982, a favore di banca "Intesa Sanpaolo S.p.A." con sede in Torino (TO), Piazza San Carlo n. 156, C.F. 00799960158, contro **** Omissis **** nata a Lucca in data 08.02.1983 Codice Fiscale **** Omissis ****, per la somma totale di €. 552.000,00 di cui € 276.000,00 di capitale per la durata di anni trenta, gravante sulla piena proprietà per la quota pari all'intero 1/1 su un immobile posto in Comune di Capannori, censito al Catasto Fabbricati, nel Foglio, 41 mappale, 1.216 sub. 2 e 3 entrambi unità in corso di costruzione.

Annotazione di erogazione a saldo del 19.06.2019 al n. 1.303 di Registro Particolare

Annotazione di erogazione a saldo del 19.11.2021 al n. 2.658 di Registro Particolare

Iscrizione del 07.02.2023 Reg. Particolare n. 220

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo con atto emesso dal Tribunale di Lucca, il 23.12.2022 Rep. 1.923, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, con sede in Siena (SI) Cod. Fisc. e P. I.V.A. - 00884060526- domicilio ipotecario eletto posto in Via Versilia, 60 Lucca, presso Avv. Stefano Giusti, contro **** Omissis ****, nata a Lucca in data 08.02.1983 Codice Fiscale NTN SLV 83B48 E715 A, per la somma totale di € 150.000,00 di cui € 145.139,87 di capitale ed €.4.860,13 di spese, gravante sull'Unità Negoziale n.1 per la piena proprietà e la quota pari all'intero 1/1 su un fabbricato posto in Comune di Capannori, censito al Catasto Fabbricati nel Foglio, 41 mappale, 1.216 sub. 2 l'abitazione e sub. 3 l'autorimessa.

Si precisa che la suddetta nota cita altre tre unità negoziali ed altro intestatario NON oggetto di pignoramento. Trascrizione del 05.12.2023 Reg. Particolare n. 15.680

Verbale di Pignoramento Immobili emesso dall'Unep di Lucca il 16.11.2023 Rep. 4.735, a favore di Banca Monti dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena (SI), Piazza Salimbeni, 3 Siena, Cod. Fiscale e P. I.V.A. - 00884060526- contro **** Omissis **** nata a Lucca in data 08.02.1983 Codice Fiscale NTN SLV 83B48 E715 A, gravante per il diritto di proprietà per la quota 1/1 su una casa posta in Comune di Capannori, censita al Catasto Fabbricati nel Foglio, 41 mappale 1.216 sub. 2 l'abitazione e sub. 3 l'autorimessa.

NORMATIVA URBANISTICA

Vista la Cartografia, il Regolamento Urbanistico e le Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Capannori si evince che il fabbricato oggetto di stima, ricade all'interno dell'Art. 20 Aree a prevalente destinazione residenziale Art. 20 S dove si prevedono ristrutturazione, ampliamenti e nuove costruzioni al fine di integrare e ricucire la maglia urbana e migliorare la qualità urbana e la dotazione di servizi, sono assimilate alle zone B del D.M. 1444/68"

N. B. Vedere anche vincoli e servitù.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da una ricerca svolta presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Capannori e dai documenti ricevuti a seguito di istanza di accesso agli atti del 20.02.2024 è emerso che l'immobile oggetto di stima è stato autorizzato mediante i seguenti titoli:

Concessione per Esecuzione di Opere n. 8442 P.E. n. 419/1993 rilasciata il 28.04.1994 e ritirata il 17.05.1994 ottenuta con domanda del 12.05.1993 Prot. Gen. 24.591 da **** Omissis **** con la quale si rilascia la "Concessione Edilizia in sanatoria per la realizzazione di serre" sull'area distinta al Catasto Terreni nel Foglio, 41 Mappali, 613 e 614.

Permesso di Costruire n. P05/0403 rilasciato il 18.05.2006 e ritirato a luglio 2006 ottenuto con domanda, dell'11.08.2005 Protocollo n.46068 da **** Omissis ****, avente ad oggetto la "Realizzazione fabbricato bifamiliare" successivamente volturato al sig. **** Omissis **** con domanda presentata il 22.03.2006 prot. n. 18195 sull'area censita al Catasto Terreni nel Foglio, 41 Mappali, 613 e 614 in Via Pesciatina, Lappato.

Autorizzazione Paesaggistica n. P05/0403AA rilasciata il 14.11.2005 Visto il Nulla Osta della Soprintendenza BAP PSAE rilasciato in data 11.01.2006 Prot. n. 346 per la "Realizzazione fabbricato bifamiliare" a nome **** Omissis **** e successivamente volturata.

Attestazione di Conformità in Sanatoria n. AC2017/0110 rilasciata il 15.02.2018 a **** Omissis **** ottenuta con domanda presentata il 28.09.2017 Prot. n. 67.548 avente per oggetto "Sanatoria per modifiche interne ed esterne a fabbricato bifamiliare in difformità al Permesso di Costruire P05/0403" sull'area posta in Capannori, censita al C. F. nel Foglio, 41 Mappale, 1.216.

Autorizzazione Paesaggistica n. AA2018/0085 rilasciata il 06.11.2018, ritirata il 15.11.2018 per "Sistemazione resede a corredo fabbricato per civile abitazione da ultimare" ottenuta con domanda presentata il 09.07.2018 Protocollo n. 46.764 da **** Omissis ****. Parere favorevole della Commissione per il Paesaggio espresso il 19.09.2018 e della Soprintendenza BAP PSAE per le provincie di Lucca e Massa Carrara rilasciato il 30.10.2018 Protocollo n. 10.221.

Autorizzazione Paesaggistica Semplificata n. AS2019/0076 del 03.09.2019 ritirata il 10.09.2019 da ****

Omissis **** ottenuta con domanda del 24.06.2019 Prot. n.43.382 avente ad oggetto il “Completamento di fabbricato per civile abitazione e rinnovo dell’Autorizzazione Paesaggistica n. P05/0403AA”

S.C.I.A. S2019/0383 Protocollo n. 62.996 presentata il 17.09.2019 a nome **** Omissis ****, avente ad oggetto “Opere di completamento a porzione di fabbricato per civile abitazione” posto in Comune di Capannori, censito al Catasto Fabbricati nel Foglio, 41 Mappale, 1216 sub. 2 e 3.

Deposito Progetto pervenuto in data 16.09.2019 Protocollo n. 20190072874 Progetto n. 70.372 per la “Realizzazione cerchiatura all'interno di muro interno a porzione di abitazione bifamiliare” posta in Via Pesciatina, Lappato.

S.C.I.A. S2020/033 Protocollo n. 7.670 del 04.02.2020 a nome **** Omissis **** avente per oggetto “S.C.I.A. per opere di completamento della sistemazione esterna di resede pertinenziale a porzione di fabbricato bifamiliare” censito al C. F. nel Foglio, 41 Mappale, 1.216 sub. 2 e 3.

Deposito Progetto effettuato in data 31.01.2020 Protocollo n. 20200007326, Progetto n. 76.785 per lavori avente ad oggetto “Progetto di muri di sostegno e di scala esterna in c.a. per sistemazione di resede” ubicati in Via Pesciatina, Lappato.

S.C.I.A. S2020/361V Protocollo n. 49.455 del 18.09.2020 a nome **** Omissis **** avente per oggetto “Variante in corso d’opera ai lavori di completamento di fabbricato per civile abitazione oggetto di S.C.I.A. n. 383/2019” riferita al fabbricato censito al C. F. nel Foglio, 41 Mappale, 1.216 sub. 2 e 3. Autorizzazione Paesaggistica n. AS2019/0076 rilasciata il 03.09.2019 ottenuta con domanda presentata il 24.06.2019 Prot. n. 43.382.

S.C.I.A. S2021/0491 Protocollo n. 58.019, presentata il 22.09.2021 a nome **** Omissis ****, avente ad oggetto “Variante in corso d’opera alla S.C.I.A. S2020/0361 relativa al completamento di unità residenziale oggetto di PC P05/0403 e successiva S.C.I.A. S2019/0383” a fabbricato posto in Capannori, Via Pesciatina n. 889/D censito al C. F. nel Foglio, 41 Mappale, 1.216 sub. 2.

Comunicazione di Fine Lavori e Attestazione Asseverata di Conformità presentati in data 28.09.2021 in cui si comunica che i lavori sono stati ultimati completamente in data 27.09.2021 e che il direttore dei lavori ne assevera la conformità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Conformità Edilizia

Da un controllo del fabbricato in fase di sopralluogo eseguito in data 15.03.2024 con gli elaborati grafici rilasciati dal Comune di Capannori, sono emerse alcune difformità nelle misure interne dei locali rientranti nelle tolleranze oltre ad un piccolo servizio igienico realizzato nel sottoscala al piano seminterrato e da una porzione di parete non completata posta sopra la porta del bagno al piano primo.

Da una analisi dei titoli edilizi ritirati presso il Comune di Capannori e da un confronto con le falde del tetto, si può affermare che il fabbricato è privo di Elaborato Tecnico della Copertura, pertanto viene disatteso il Decreto del Presidente della Giunta Regionale 18.12.2013 n.75/R e s.m.i. in cui al capo 1 nelle Disposizioni Generali art.1 così recita: “Il presente regolamento, in attuazione dell’art.82, comma 15, della L.R. 03 gennaio 2005 n.1 (Norme per il governo del territorio) definisce le istruzioni tecniche per i progetti relativi ad interventi che riguardano le coperture di nuove costruzioni e di edifici esistenti, prevedendo l’applicazione di idonee misure

preventive e protettive atte a consentire, nei successivi interventi, impiantistici o di manutenzione l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.”

Come previsto dall'art. 209 Accertamento di Conformità Legge R. 65/2014 tali difformità possono essere sanate con Attestazione di Conformità rilasciata dal Comune di Capannori in Sanatoria, subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo I e comunque non inferiore ad €. 1.000,00 ad eccezione del servizio igienico che non risponde ai requisiti minimi di legge previsti dalla normativa vigente e pertanto deve essere rimesso in pristino il sottoscala originario.

Da una ricerca approfondita e minuziosa svolta in due tempi con i tecnici del Comune di Capannori, Ufficio Cartografico mirata esclusivamente alla ricerca della dichiarazione di abitabilità, si può affermare che il fabbricato oggetto di stima è privo della suddetta dichiarazione.

Non conforme, ma regolarizzabile mediante S.C.I.A. a completamento lavori

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sui beni oggetto di stima.
Vedi anche il paragrafo: Servitù, censo, livello, usi civici

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Poiché i beni oggetto di stima sono costituiti da una civile abitazione comprensiva di garage nel seminterrato, lo scrivente non ritiene proficuo, ai fini della procedura, la formazione di più lotti.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Capannori (LU) - Via Pesciatina 889/d Frazione Lappato Diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero 1/1 spettanti ad **** Omissis **** nata a Lucca, **** Omissis **** Cod. Fiscale **** Omissis **** su abitazione elevata a tre piani uniti da scala interna composta da autorimessa, ripostiglio e locale tecnico il seminterrato, soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio il piano terreno, quattro camere, due bagni, lavanderia e disimpegno il piano primo, corredata di resede esclusiva su tre lati ad uso giardino e da area a parcheggio e vialetto pavimentati che si uniscono, mediante Strada Vicinale, su Via Pesciatina, n.889/d, frazione Lappato, Capannori, Lucca.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1216, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 41, Part. 1216, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 285.500,00

Il sottoscritto esperto dovendo determinare il prezzo base d'asta definito il "Valore più probabile di mercato" ha svolto una ricerca comparativa/estimativa su immobili simili posti nello stesso segmento di mercato presso alcune agenzie immobiliari in loco tra cui "Agenzia Immobiliare Daniela Marchetti" posta in Via Pesciatina 677 Gragnano specificando la zona, lo sviluppo su tre piani di cui uno seminterrato, i bagni, la superficie esterna lorda, la composizione interna dei vani, la qualità dei

materiali, le finiture, la disponibilità di posti auto coperti e scoperti con giardino su tre lati completamente recintato con pali e rete. Tale ricerca ha evidenziato, nella frazione di Lappato, una zona di scarso interesse poco appetibile in quanto, durante il periodo invernale, rimane nascosta dal colle di "Veneri" e le richieste sono scarse ed i prezzi per fabbricati simili con le suddette caratteristiche si orientano su valori a corpo che oscillano da un minimo di €. 200.000,00 ad un massimo di € 240.000,00 trattabili a seconda dello stato di manutenzione.

Esaminato il valore O.M.I., tratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Delle Entrate nel 2° semestre 2023, in Comune di Capannori, Zona suburbana Lappato, per "Abitazioni di tipo civile", con stato conservativo "Normale", il valore minimo è di €/mq. 1.050,00 e massimo di €. 1.550,00, pertanto il sottoscritto ritiene congruo applicare, anche in vista di una futura rivalutazione a base d'asta e a beneficio della procedura, un valore prudente che si attesta leggermente inferiore al minimo pari ad €/mq 1.000,00

Fatta una valutazione on-line da Borsinoimmobiliare ed inseriti i dati per la zona, la superficie di mq. 249 per un fabbricato in buono stato di manutenzione ad uso abitativo corredato di cantina, posti auto coperti e scoperti con giardino di circa 300 mq la valutazione risultante si orienta su un valore minimo a corpo di €. 192.324,00 medio €. 225.338 medio ed €. 258.351,00 massimo.

Considerato la servitù sopra descritta, la mancata Dichiarazione di Abitabilità, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ed idrico, i lavori da terminare come: le sistemazioni esterne, la tinteggiatura del fabbricato, il ponteggio su tre lati, la redazione e il progetto dell'Elaborato Tecnico della Copertura, la fornitura e messa in opera degli ancoraggi, il lucernario a norma, la rimozione del servizio igienico e il completamento della parete del bagno posto al piano primo, il sottoscritto ritiene congruo applicare il valore di €/mq. 1.000,00 che rispecchia l'effettivo andamento del mercato immobiliare.

Tutto ciò premesso e fatta ogni utile considerazione, l'esperto ha calcolato la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) come descritto nel Codice Delle Valutazioni Immobiliari, al capitolo 18 "Misurazioni Immobiliari" comma 4.2) in cui "Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano pavimentato".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Capannori (LU) - Via Pesciatina 889/d Frazione Lappato	285,50 mq	1.000,00 €/mq	€ 285.500,00	100,00%	€ 285.500,00
				Valore di stima:	€ 285.500,00

Valore di stima: € 285.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
--------------------------------------	-------	---

Valore finale di stima: € 228.400,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Poiché i beni oggetto di stima sono sottoposti a vincoli, servitù e difformità già indicate nell'elaborato peritale, il sottoscritto ritiene utile la lettura integrale del documento.

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.

Porcari, li 09/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Giulio Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 1) Claudia Coppola Bottazzi Rep. 49156
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 2) Titoli Edilizi rilasciati dal Comune di Capannori
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 3) Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Foto - 4) Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 5) CATASTO Planimetria Abitazione
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 5) Planimetria Autorimessa
- ✓ N° 1 Altri allegati - 5) Elaborato Planimetrico
- ✓ N° 1 Altri allegati - 5) Elenco subalterni
- ✓ N° 1 Altri allegati - 5) Visura catastale Antonetti Silvia
- ✓ N° 1 Altri allegati - 6) Certificato di residenza
- ✓ N° 1 Altri allegati - 7) Estratto atto di matrimonio
- ✓ N° 1 Altri allegati - 8) CONSERVATORIA Reg. Part. 1233
- ✓ N° 1 Altri allegati - 8) Reg. Part. 306 Atto Carapelle

- ✓ N° 1 Altri allegati - 8) Reg. Part. 2482 Atto Lenzi
- ✓ N° 1 Altri allegati - 8) Reg. Part. 9371 Costituzione Servitù
- ✓ N° 1 Altri allegati - 8) Reg. Part. 9372 Costituzione Servitù
- ✓ N° 1 Altri allegati - 8) Reg. Part. 15680 Verbale di Pignoramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - 8) Reg. Part. 220 Ipoteca Giudiziale
- ✓ N° 1 Altri allegati - 9) Valutazione O.M.I. e Borsinoimmobiliare

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Capannori (LU) - Via Pesciatina 889/d Frazione Lappato
Diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero 1/1 spettanti ad **** Omissis **** nata a Lucca, ****
Omissis **** Cod. Fiscale **** Omissis **** su abitazione elevata a tre piani uniti da scala interna
composta da autorimessa, ripostiglio e locale tecnico il seminterrato, soggiorno, cucina, bagno e
ripostiglio il piano terreno, quattro camere, due bagni, lavanderia e disimpegno il piano primo,
corredata di resede esclusiva su tre lati ad uso giardino e da area a parcheggio e vialetto pavimentati
che si uniscono, mediante Strada Vicinale, su Via Pesciatina, n.889/d, frazione Lappato, Capannori,
Lucca.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1216, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 41, Part. 1216, Sub. 3,
Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vista la Cartografia, il Regolamento Urbanistico e le Norme Tecniche di
Attuazione del Comune di Capannori si evince che il fabbricato oggetto di stima, ricade all'interno
dell'"Art. 20 Aree a prevalente destinazione residenziale Art. 20 S dove si prevedono ristrutturazione,
ampliamenti e nuove costruzioni al fine di integrare e ricucire la maglia urbana e migliorare la qualità
urbana e la dotazione di servizi, sono assimilate alle zone B del D.M. 1444/68" N. B. Vedere anche
vincoli e servitù.

Prezzo base d'asta: € 228.400,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 233/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 228.400,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Capannori (LU) - Via Pesciatina 889/d Frazione Lappato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1216, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 41, Part. 1216, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	285,50 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato nel complesso è ben conservato e mantenuto e non presenta infiltrazioni, intonaci distaccati, o stati di umidità discendente o ascendente che ne possono diminuire il pregio o l'appetibilità. Sta di fatto che sono da completare la tinteggiatura esterna, l'elaborato tecnico della copertura e alcune opere di sistemazione esterna.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero 1/1 spettanti ad **** Omissis **** nata a Lucca, **** Omissis **** Cod. Fiscale **** Omissis **** su abitazione elevata a tre piani uniti da scala interna composta da autorimessa, ripostiglio e locale tecnico il seminterrato, soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio il piano terreno, quattro camere, due bagni, lavanderia e disimpegno il piano primo, corredata di resede esclusiva su tre lati ad uso giardino e da area a parcheggio e vialetto pavimentati che si uniscono, mediante Strada Vicinale, su Via Pesciatina, n.889/d, frazione Lappato, Capannori, Lucca.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'abitazione era occupata dalla famiglia della Sig.ra **** Omissis **** composta dal coniuge e dai tre figli pertanto può dirsi libera.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Lucca il 27/05/2019
Reg. gen. 8435 - Reg. part. 1233
Quota: 1/1
Importo: € 552.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 276.000,00
Percentuale interessi: 4,50 %
Rogante: Coppola Bottazzi Claudia
Data: 27/05/2019
N° repertorio: 49157
N° raccolta: 14982
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 07/02/2023
Reg. gen. 2088 - Reg. part. 220
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 145.139,87
Spese: € 4.860,13
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 23/12/2022
N° repertorio: 1923

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Lucca il 05/12/2023
Reg. gen. 20735 - Reg. part. 15680
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****