

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rovai David, nell'Esecuzione Immobiliare 114/2025 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Partita IVA:

contro

Codice fiscale:

Località

Nata il

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano S1-T-1-2.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano T.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano S1-T-1-2	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano T.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano S1-T-1-2.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano T.....	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano S1-T-1-2	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano T.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano S1-T-1-2	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano T.....	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano S1-T-1-2	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano T.....	12
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano S1-T-1-2.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano T.....	14
Precisazioni.....	15
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano S1-T-1-2	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano T.....	15
Patti.....	16
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano S1-T-1-2.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano T.....	16
Stato conservativo.....	16
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano S1-T-1-2.....	16

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano T	16
Parti Comuni	17
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano S1-T-1-2	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano T	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano S1-T-1-2	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano T	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano S1-T-1-2	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano T	18
Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano S1-T-1-2	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano T	19
Provenienze Ventennali.....	19
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano S1-T-1-2	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano T	20
Formalità pregiudizievoli.....	22
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano S1-T-1-2	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano T	23
Normativa urbanistica	23
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano S1-T-1-2	23
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano T	24
Regolarità edilizia	24
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano S1-T-1-2	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano T	25
Vincoli od oneri condominiali	26
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano S1-T-1-2	26
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano T	26
Stima / Formazione lotti	27
Riserve e particolarità da segnalare	30
Riepilogo bando d'asta	33
Lotto Unico	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 114/2025 del R.G.E.	35

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 57.700,00	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	37
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano S1-T-1-2	37
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano T	37

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 06/11/2025, il sottoscritto Geom. Rovai David, con studio in Via Carlo Del Prete, 81 - 55012 - Capannori (LU), email davidrovai@virgilio.it, PEC david.rovai@geopec.it, Tel. 3389251459, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano T

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO S1-T-1-2

I diritti della piena ed esclusiva proprietà per la quota pari all'intero (1/1) su bene costituito da un fabbricato rurale ad uso abitativo, attualmente in condizioni di avanzato degrado, riconducibile a epoca di remota costruzione e da tempo interessato da un progressivo stato di abbandono e incuria. L'immobile si inserisce all'interno di un più ampio complesso edilizio isolato, anch'esso parzialmente diroccato, di proprietà residua della parte eseguita e non oggetto della presente procedura.

Il contesto in cui si colloca il fabbricato è di tipo rurale (ex mulino), caratterizzato dalla prossimità alla linea ferroviaria e dal percorso fluviale, nonché dalla presenza di terreni circostanti incolti o ricoperti da vegetazione spontanea. Quest'ultima, in molti casi, ha invaso anche le aree pertinenziali e talvolta gli stessi ambienti interni dell'edificio. Le condizioni generali dell'immobile risultano tali da rendere necessari rilevanti interventi di recupero, risanamento e consolidamento strutturale, al fine di consentirne un eventuale riutilizzo a fini abitativi ordinari.

L'accesso al compendio avviene dalla viabilità pubblica denominata "Via Roma", che conduce al centro abitato di Fosciandora, attraverso un percorso viario caratterizzato da accentuata pendenza, fondo sconnesso e manutenzione carente, condizioni che ne rendono difficoltosa la percorrenza anche a piedi. Dalla suddetta Via Roma si imbecca la strada individuata nella cartografia catastale come "strada comunale di Tineggiori", percorribile per circa 700-800 metri; tale tracciato, successivamente, si restringe sensibilmente fino a trasformarsi in uno stradello impervio e dissestato. Proseguendo per ulteriori circa 100 metri, esclusivamente a piedi, si raggiunge l'agglomerato edilizio in cui è inserito il fabbricato in esame.

L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a un piano seminterrato, ed è così articolato:

- Piano seminterrato: quattro locali ad uso cantina e un locale ad uso ripostiglio, aventi accesso esclusivamente dall'esterno e non direttamente comunicanti con l'unità abitativa soprastante;
- Piano terra: ingresso, due locali destinati a cucina/pranzo, una camera, due locali sottoscala ed un tirasotto di collegamento verso il retro del compendio;
- Piano primo: due disimpegni, un soggiorno, due servizi igienici e una camera;
- Piano secondo: ampio disimpegno, quattro camere, un servizio igienico esterno (wc) e due terrazzi.

Completa la consistenza immobiliare la comproprietà pro-quota di un'area comune censita al Catasto Terreni al foglio 1, particella 2216, con superficie catastale pari a mq 44, destinata a passo e corte comune a servizio dei mappali 2214, 2215 (attuale mappale 6027), 2218 e di ulteriori enti urbani, dalla quale si accede all'unità immobiliare di pertinenza del bene in oggetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/12/2025.

Custode delle chiavi: IVG SO.FI.R SRL di Lucca

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 - MAGAZZINO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO T

I diritti della piena ed esclusiva proprietà per la quota pari all'intero (1/1) su di un vetusto e fatiscente fabbricato a destinazione magazzino/locale di sgombero, con annesso manufatto separato ad uso forno ubicato in posizione poco discosta, nonché da resede pertinenziale circostante ad uso esclusivo recintata da vecchio muro in pietra. Entrambi i manufatti, in stato di totale abbandono, risultano realizzati in elevazione al solo piano terreno, privi di ulteriori livelli fuori terra o interrati costituenti, nel loro complesso assieme alla resede, pertinenza accessoria dell'unità immobiliare principale adibita a civile abitazione individuata e descritta come bene n. 1 nella presente relazione di stima.

Completano la consistenza immobiliare i diritti di comproprietà pro-quota su area comune identificata al Catasto Terreni nel foglio 1, dalla particella 2216, della superficie catastale pari a mq 44, avente destinazione di passo/corte comune a servizio dei mappali 2214, 2215 (attuale mappale 6027), 2218, nonché di ulteriori Enti Urbani, dalla quale si ha l'accesso al bene in questione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/12/2025.

Custode delle chiavi: IVG SO.FI.R SRL di Lucca

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 UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano T



BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO S1-T-1-2

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

Esaminando la documentazione ipocatastale agli atti, risulta presente la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Dott. Vincenzo CALDERINI Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 09/09/2025 e sua successiva integrazione del 17/12/2025;

Lo scrivente ha pertanto provveduto ad acquisire copia del titolo di provenienza nell'Esecutata presso il Notaio rogante che nello specifico trattasi dell'atto di compravendita immobiliare ai rogiti del Notaio Giampiero PETTERUTI di Castelnuovo di Garf.na (LU) in data 10/10/2013, Repertorio n. 106.201, Raccolta n. 24.333, Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucca in data 16/10/2013 ai numeri 13668/10121 di Formalità.

Oltre a ciò, lo scrivente ha provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie per soggetto al nominativo dell'Esecutata oltre che per immobile senza riscontrare ulteriori formalità oltre a quelle già indicate nella documentazione ipocatastale agli atti.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO T

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

Esaminando la documentazione ipocatastale agli atti, risulta presente la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Dott. Vincenzo CALDERINI Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) del 09/09/2025 e sua successiva integrazione del 17/12/2025;

Lo scrivente ha pertanto provveduto ad acquisire copia del titolo di provenienza nell'Esecutata presso il Notaio rogante che nello specifico trattasi dell'atto di compravendita immobiliare ai rogiti del Notaio Giampiero PETTERUTI di Castelnuovo di Garf.na (LU) in data 10/10/2013, Repertorio n. 106.201, Raccolta n. 24.333, Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucca in data 16/10/2013 ai numeri 13668/10121 di Formalità.

Oltre a ciò, lo scrivente ha provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie per soggetto al nominativo dell'Esecutata oltre che per immobile senza riscontrare ulteriori formalità oltre a quelle già indicate nella documentazione ipocatastale agli atti.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO S1-T-1-2

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

[REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'Esperto precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'Esecutata in forza dell'atto di acquisto Trascritto in suo favore.

Da quanto rilevato dall'Atto di provenienza l'Esecutata [REDACTED], al momento del rogito notarile, dichiarava di essere NUBILE.

Dalle risultanze dell'allegato Certificato richiesto presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Fosciandora e rilasciato allo scrivente in data 19/12/2025:

- l'Esecutata [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] risulta di Stato Civile libero.

Dalle risultanze dell'allegato Certificato di Residenza richiesto presso l'Ufficio di Anagrafe del Comune di Fosciandora e rilasciato allo scrivente in data 19/12/2025:

- l'Esecutata [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] risulta iscritta nell'anagrafe della popolazione residente nel Comune di Fosciandora dal [REDACTED] con provenienza dal [REDACTED] e con abitazione in Località Tineggiori, 21.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO T

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'Esperto precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'Esecutata in forza dell'atto di acquisto Trascritto in suo favore.

Da quanto rilevato dall'Atto di provenienza l'Esecutata [REDACTED], al momento del rogito notarile, dichiarava di essere NUBILE.

Dalle risultanze dell'allegato Certificato richiesto presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Fosciandora e rilasciato allo scrivente in data 19/12/2025:

- l'Esecutata [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] risulta di Stato Civile libero.

Dalle risultanze dell'allegato Certificato di Residenza richiesto presso l'Ufficio di Anagrafe del Comune di Fosciandora e rilasciato allo scrivente in data 19/12/2025:

- l'Esecutata [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] risulta iscritta

nell'anagrafe della popolazione residente nel Comune di Fosciandora dal [REDACTED] con provenienza dal [REDACTED] e con abitazione in [REDACTED].

CONFINI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO S1-T-1-2

Ad oggi, in base a quanto desumibile dalla banca dati catastale, la consistenza immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva risulta confinare: a nord con beni residui di parte Esecutata (mappale 2214), ad est con Strada Comunale di Tinneggiori, a sud con beni residui di parte Esecutata (mappale 2221) e ad ovest con beni residui di parte Esecutata (mappale 2214) e con area di passo comune (mappale 2216), salvo se altri più giusti e recenti confini.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO T

Ad oggi, sulla scorta delle risultanze desumibili dalla banca dati catastale, la consistenza immobiliare oggetto della Procedura Esecutiva risulta confinare: a nord con porzioni immobiliari residue in capo alla parte eseguita, identificate ai mappali nn. 2213 e 2214; a est con porzione immobiliare residua della parte eseguita, identificata al mappale n. 2214, nonché con area a passo comune distinta al mappale n. 2216; a ovest con porzione immobiliare residua della parte eseguita, identificata al mappale n. 1555.

Il tutto fatto salvo ogni migliore e più esatto accertamento dei confini, anche in relazione a eventuali aggiornamenti catastali e/o risultanze di rilievi topografici.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO S1-T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cantina	55,30 mq	83,00 mq	0,20	16,60 mq	2,23 m	S1
Abitazione	192,50 mq	271,60 mq	1	271,60 mq	2,61 m	T-1-2
Terrazza	7,00 mq	7,00 mq	0,15	1,05 mq	0,00 m	2
Tirasotto/Passo	13,50 mq	16,30 mq	0,15	2,44 mq	3,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				291,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				291,69 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Considerato il pignoramento dei diritti della piena ed esclusiva proprietà per la quota pari all'intero (1/1) del bene oggetto di Procecura Esecutiva, lo scrivente ritiene non sussistono le condizioni per valutarne la divisibilità in natura.

Per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari;
- di calcolo: D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale di deposito	9,00 mq	16,50 mq	0,50	8,25 mq	1,95 m	T
Resede esclusiva	123,50 mq	123,50 mq	0,10	12,35 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				20,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Considerato il pignoramento dei diritti della piena ed esclusiva proprietà per la quota pari all'intero (1/1) del bene oggetto di Procecura Esecutiva, lo scrivente ritiene non sussistono le condizioni per valutarne la divisibilità in natura.

Per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari;
- di calcolo: D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/07/2002 al 02/07/2007	## [REDACTED] proprietà per 1/2 bene personale e proprietà per 1/4 in regime di comunione legale dei beni; [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/4 in regime di comunione legale dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 2220, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 144,69 Piano S1-T-1-2
Dal 02/07/2007 al 28/05/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 2220, Sub. 3

	## proprietà per 1/2 bene persinale e proprietà per 1/4 in regime di comunione legale dei beni; ## proprietà per 1/4 in regime di comunione legale dei beni.	Categoria A4 Cl.2, Cons. 14 vani Rendita € 365,13 Piano S1-T-1-2
Dal 28/05/2008 al 16/05/2013	## proprietà per 1/2 bene persinale e proprietà per 1/4 in regime di comunione legale dei beni; ## proprietà per 1/4 in regime di comunione legale dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 2220, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 14 vani Rendita € 365,13 Piano S1-T-1-2
Dal 16/05/2013 al 10/10/2013	## proprietà per 1/2 bene persinale e proprietà per 1/4 in regime di comunione legale dei beni; ## proprietà per 1/4 in regime di comunione legale dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 2220, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 14 vani Rendita € 365,13 Piano S1-T-1-2
Dal 10/10/2013 al 28/08/2015	## proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 2220, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 14 vani Rendita € 365,13 Piano S1-T-1-2
Dal 28/08/2015 al 09/11/2015	## proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 2220, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 14 vani Rendita € 426,59 Piano S1-T-1-2
Dal 09/11/2015 al 01/08/2016	## proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 2220, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 14 vani Superficie catastale 292 mq Rendita € 426,59 Piano S1-T-1-2
Dal 01/08/2016 al 24/03/2026	## proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 2220, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 14 vani Superficie catastale 292 mq Rendita € 615,31 Piano S1-T-1-2

AL CATASTO FABBRICATI:

- Dal 01/08/2016 al 24/03/2026, con Variazione nel classamento del 01/08/2016 - pratica n. LU0092556 in atti dal 01/08/2016 per variazione di classamento (n. 44743.1/2016) venivano rettificati il classamento e la

rendita proposti per la particella 2220 sub. 3 intestata a [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria per 1/1;

- Dal 09/11/2015 al 01/08/2016, con variazione del 09/11/2015, venivano inseriti in visura i dati di superficie alla particella 2220 sub. 3 intestata a [REDACTED] nata [REDACTED] proprietaria per 1/1;

- Dal 28/08/2015 al 09/11/2015, con denuncia di Variazione del 28/08/2015 - pratica n. LU0065652 in atti dal 28/08/2015 per diversa distribuzione degli spazi interni (n.16808.1/2015) veniva variata la particella 2220 sub. sub. 3 intestata a [REDACTED] nata [REDACTED] proprietaria per 1/1;

- Dal 16/05/2013 al 28/08/2015, per Variazione di Toponomastica del 16/05/2013 - Pratica n. LU0115707 in atti dal 16/05/2013 (n. 77116.1/2013) veniva variata la particella 2220 sub. 3 intestata a [REDACTED] nata [REDACTED] proprietaria per 1/1;

- Dal 10/10/2013 al 16/05/2013, la particella 2220 sub. 3 era intestata a [REDACTED] nata [REDACTED] proprietaria per 1/1;

- Dal 28/05/2008 al 10/10/2013, con Variazione nel classamento del 28/05/2008 - pratica n. LU0133450 in atti dal 28/05/2008 per variazione di classamento (n. 7269.1/2008) venivano validati il classamento e la rendita proposti per la particella 2220 sub. 3 intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - Cod. Fisc. [REDACTED] proprietà per 1/2 bene personale e proprietà per 1/4 in regime di comunione legale dei beni; [REDACTED] nato a [REDACTED] - Cod. Fisc. [REDACTED], proprietà per 1/4 in regime di comunione legale dei beni.

- Dal 02/07/2007 al 28/05/2008, con denuncia di Variazione del 02/07/2007 - pratica n. LU0140129 in atti dal 02/07/2007 per ampliamento (n.8769.1/2007) veniva soppressa la particella 2220 sub.1 e costituita la particella 2220 sub. 3 intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED] - Cod. Fisc. [REDACTED] proprietà per 1/2 bene personale e proprietà per 1/4 in regime di comunione legale dei beni; [REDACTED] nato a [REDACTED] - Cod. Fisc. [REDACTED], proprietà per 1/4 in regime di comunione legale dei beni;

- Dal 22/07/2002 al 02/07/2007 la particella 2220 sub. 1 era intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED] - Cod. Fisc. [REDACTED] proprietà per 1/2 bene personale e proprietà per 1/4 in regime di comunione legale dei beni; [REDACTED] nato a [REDACTED] - Cod. Fisc. [REDACTED], proprietà per 1/4 in regime di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/09/2013 al 20/09/2013	## [REDACTED] [REDACTED] - proprietaria per 1/2##	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 6027 Categoria EU Superficie catastale 140 mq
Dal 20/09/2013 al 10/10/2013	## [REDACTED] [REDACTED] - proprietaria per 1/2##	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 6027 Categoria C2 CL3 Superficie catastale 7 mq Rendita € 10,48 Piano T
Dal 10/10/2013 al 24/03/2026	## [REDACTED] [REDACTED] - proprietaria per 1/1##	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 6027 Categoria C2 CL3, Cons. 7 Superficie catastale 7 mq Rendita € 10,48

AL CATASTO FABBRICATI:

- Dal 09/11/2015 al 24/03/2026, con Variazione del 09/11/2015 venivano inseriti in visura i dati di superficie alla particella 6027 intestata a [redacted] nata [redacted] proprietaria per 1/1;
- Dal 10/10/2013 al 09/11/2015, con Variazione nel Classamento del 02/08/2014 - pratica n. LU0072458 in atti dal 02/08/2014 per variazione di classamento (n.20505.1/2014), venivano validati il classamento e rendita proposti alla particella 6027 intestata a [redacted] nata [redacted] proprietaria per 1/1;
- Dal 20/09/2013 al 10/10/2013, con Denuncia di Nuova Costruzione del 20/09/2013 - pratica n. LU0194427 in atti dal 20/09/2013 (n.2233.1/2013), veniva costituita la particella al Catasto Fabbricati la particella 6027 intestata a [redacted] proprietaria per 1/2 e [redacted] proprietario per 1/2;

AL CATASTATO TERRENI:

- dal 17/09/2013 al 20/09/2013, con Tipo Mappale del 17/09/2013 - pratica n. LU0193186 in atti dal 17/09/2013, presentato il 17/09/2013 per nuova costruzione (n.193186.1/2013), veniva soppressa l'originaria particella 2215 al catasto terreni e costituita la nuova particella 6027 quale Ente Urbano, intestata a [redacted] proprietaria per 1/2 e [redacted] proprietario per 1/2;
- dal 27/11/1986 al 17/09/2013, la particella 2215 del foglio 1 - seminativo arborato di classe 1 - della superficie di mq. 140 e con i redditi pari ad €. 0,65 il Dominicale ed €. 0,43 l'Agrario risultava intestata a [redacted] proprietaria per 1/2 e [redacted] proprietario per 1/2;
- dal 05/01/1981 al 27/11/1986, la particella 2215 risultava intestata a [redacted] comproprietaria e [redacted] proprietaria per 1/2;
- dall'impianto meccanografico del 14/11/1975 al 05/01/1981 la particella 2215 risultava intestata a [redacted] comproprietaria e [redacted] comproprietaria;
- all'impianto meccanografico del 14/11/1975 la particella 2215 risultava intestata a [redacted] comproprietaria e [redacted] comproprietaria;

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO S1-T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato

ASTE GIUDIZIARIE®	23	2220	3		A3	4	ASTE GIUDIZIARIE®	14	292 mq	615,31 €	S1-T-1-2	
-------------------	----	------	---	--	----	---	-------------------	----	--------	----------	----------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

AL CATASTO TERRENI:

Per quanto oggetto di Procedura Esecutiva è stata reperita presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca - servizi catastali la mappa catastale riferita al Foglio 1 del Comune di Fosciandora che, confrontata con lo stato di fatto dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 17/12/2025, è stata riscontrata la sostanziale corrispondenza.

AL CATASTO FABBRICATI:

A seguito di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali di Lucca, è stata reperita l'ultima planimetria catastale disponibile relativa alla particella 2220 sub. 3 del foglio di mappa 123 del Comune di Fosciandora.

Il confronto tra tale elaborato e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 17/12/2025 ha evidenziato le seguenti difformità:

- assenza, nella planimetria catastale, della rappresentazione grafica della parete divisoria che separa il locale cantina al piano seminterrato;
- difformità nella rappresentazione grafica dello spazio occupato dal locale cucina-pranzo al piano terreno;
- difformità nella rappresentazione grafica dello spazio occupato dal servizio igienico al piano primo;
- mancata rappresentazione della tettoia posta a copertura del terrazzo (lato ovest) al piano secondo.

Per una migliore percezione di quanto riscontrato si rimanda alla consultazione dell'elaborato grafico "Difformità Catastali".

La situazione sopra descritta potrà essere regolarizzata, a carico dell'aggiudicatario, mediante la presentazione al Catasto Fabbricati di una nuova Denuncia di Variazione tramite procedura Docfa, finalizzata a ottenere una corretta rappresentazione planimetrica e la conseguente rettifica dei dati di classamento.

Tale Denuncia di Variazione potrà essere presentata solo successivamente all'esecuzione della Sanatoria Edilizia, limitatamente alle opere interne, con esclusione della tettoia a copertura del terrazzo al piano secondo, come meglio specificato nel capitolo "Regolarità Edilizia".

Le spese necessarie per la regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare sono stimate complessivamente in € 1.500,00.

I dati catastali sopra riportati sono stati attinti dalla visura storica per immobile eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca - servizi catastali che viene allegata alla presente unitamente all'estratto di mappa;

L'intestazione catastale dell'Unità Immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari, l'Unità risulta pertanto intestata al giusto conto di Parte Esecutata, attuale proprietaria;

I dati catastali della consistenza immobiliare corrispondono a quelli riportati nella nota di pignoramento eseguita contro l'Esecutata [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod.fisc.

[REDACTED] - Proprieta' 1/1

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	6027			C2	3	7	21 mq	10,48 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

AL CATASTO TERRENI:

Per quanto oggetto di Procedura Esecutiva è stata reperita presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca - servizi catastali la mappa catastale riferita al Foglio 1 del Comune di Fosciandora che, confrontata con lo stato di fatto dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 17/12/2025, è stata riscontrata la sostanziale corrispondenza.

AL CATASTO FABBRICATI:

Della particella 6027 del foglio di mappa 123 del Comune di Fosciandora è stata reperita presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca - servizi catastali l'ultima planimetria in atti che, confrontata con lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo effettuato in data 17/12/2025, è stata riscontrata la sostanziale corrispondenza.

N.B. Come più avanti specificato al capitolo "REGOLARITA' EDILIZIA", sarà necessaria la demolizione a carico dell'aggiudicatario del manufatto abusivamente realizzato ed adibito a rimessa per attrezzi e/o ricovero per animali.

I dati catastali sopra riportati sono stati attinti dalla visura storica per immobile eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca - servizi catastali che viene allegata alla presente unitamente all'estratto di mappa;
L'intestazione catastale dell'Unità Immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari, l'Unità risulta pertanto intestata al giusto conto di Parte Esecutata, attuale proprietaria;
I dati catastali della consistenza immobiliare corrispondono a quelli riportati nella nota di pignoramento eseguita contro l'Esecutata [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED] - Proprieta' 1/1

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO S1-T-1-2

Regime impositivo della vendita.
Essendo la consistenza immobiliare di proprietà di soggetto privato, l'acquisto del bene è soggetto all'imposta di registro, oltre che a quella catastale, ipotecaria ed accessori.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO T

Poiché l'unità immobiliare è di proprietà di un soggetto privato, il trasferimento della stessa è soggetto ad imposta di registro, ai sensi della normativa vigente, nonché alle imposte ipotecaria e catastale e ai relativi oneri accessori.

PATTI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO S1-T-1-2

Nulla da segnalare

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO T

Nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO S1-T-1-2

Le finiture, sia interne (quali impianti esistenti e non a norma, solai, pavimentazioni, intonaci, rivestimenti, ecc.) sia esterne (manto di copertura, intonaci, tinteggiatura delle facciate, infissi, ecc.), si presentano in uno stato di conservazione e manutenzione scadente, ben oltre il normale deperimento dovuto all'uso e al trascorrere del tempo.

Lo scrivente evidenzia pertanto come l'attuale proprietà non abbia garantito, nel corso degli anni, una conduzione ordinaria e straordinaria del bene tale da evitarne il progressivo peggioramento dello stato conservativo, già presumibilmente vetusto e in avanzato stato di degrado sin dall'anno 2013, epoca del suo acquisto. Tale condizione è risultata evidente all'Esperto durante il sopralluogo effettuato presso l'immobile.

Lo stato conservativo del bene si discosta infatti dalle normali condizioni d'uso che ne consentirebbero una meno difficoltosa commerciabilità, allineandosi ai valori medi di mercato senza necessità di interventi aggiuntivi.

Di quanto sopra esposto si terrà conto nella determinazione del valore del bene.

Il tutto come meglio documentato dal materiale fotografico allegato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO T

Nel suo complesso, l'unità immobiliare in esame, di remota costruzione, versa in cattive condizioni di manutenzione e conservazione.

Lo scrivente evidenzia come l'attuale proprietà non abbia nel tempo garantito una conduzione ordinaria del bene, tale da evitarne il progressivo deterioramento dello stato conservativo. Tale circostanza è risultata evidente all'Esperto in sede di sopralluogo presso l'immobile.

Lo stato di conservazione del bene si discosta infatti dalle condizioni ordinarie che ne consentirebbero una più immediata commerciabilità, in linea con i valori medi di mercato, senza la necessità di interventi aggiuntivi.

Di quanto sopra esposto si terrà conto nella determinazione del valore del bene.

Il tutto come meglio desumibile dalla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO S1-T-1-2

Oltre alle parti comuni come per Legge, uso e consuetudine sono beni di comunanza:

- l'area identificata dalla particella 2216 quale corte di metri quadrati 44 comune ai mappali 2214, 2215 (ora mapp. 6027 al catasto fabbricati), 2218 ed a Enti Urbani.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO T

Oltre alle parti comuni come per Legge, uso e consuetudine sono beni di comunanza:

- l'area identificata dalla particella 2216 quale corte di metri quadrati 44 comune ai mappali 2214, 2215 (ora mapp. 6027), 2218 ed a Enti Urbani.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO S1-T-1-2

Il sottoscritto precisa che l'area in cui è ubicato il fabbricato non è servita da pubblica fognatura.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stata dotata di un impianto per lo smaltimento dei reflui civili costituito da fosse biologiche con dispersione nel terreno. Tale impianto è stato realizzato in forza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) presentata dall'Esecutata [REDACTED], avente ad oggetto la realizzazione di due servizi igienici in unità ad uso civile abitazione, comprensiva della costruzione dell'impianto di smaltimento degli scarichi non recapitanti in pubblica fognatura, nonché l'adeguamento degli scarichi e degli impianti elettrico e termo-sanitario.

La pratica edilizia risulta corredata da Comunicazione di Fine Lavori e Certificato di Conformità dell'opera, depositati in data 20/09/2016 al protocollo n. 2.878, nonché da autorizzazione allo scarico rilasciata con provvedimento n. 510 del 12/02/2014.

Si precisa inoltre che l'impianto di smaltimento dei reflui domestici, completamente interrato, è ubicato in parte al di sotto dell'area destinata a passo/corte comune (mappale 2216), in parte al di sotto della resede ad uso esclusivo (mappale 6027) e, per una porzione, al di sotto di terreni di proprietà residua della Parte Esecutata, identificati ai mappali 1546 e 1555, i quali risulteranno gravati da servitù.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO T

Lo scrivente precisa che, al di sotto della resede ad uso esclusivo, è posizionato l'impianto di smaltimento dei reflui civili, costituito da fosse biologiche con dispersione nel terreno ed a servizio dell'unità abitativa di cui al bene n. 1 della presente relazione.

Tale impianto risulta realizzato in forza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) depositata al prot. n. 3.432 del 11/12/2013, intestata all'esecutata [REDACTED] ed avente ad oggetto la "realizzazione di due servizi igienici in unità ad uso civile abitazione, comprensiva della costruzione dell'impianto di smaltimento degli scarichi non recapitante in pubblica fognatura, nonché l'adeguamento degli scarichi e degli impianti elettrico e termo-sanitario".

La pratica edilizia risulta corredata dalla Comunicazione di Fine Lavori e dal Certificato di Conformità dell'opera, depositati in data 20/09/2016 al prot. n. 2.878.

Risulta inoltre presentata la Domanda di Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche non recapitanti in pubblica fognatura, prot. n. 3.433 del 11/12/2013, anch'essa intestata all'esecutata [REDACTED].

L'autorizzazione allo scarico è stata rilasciata in data 12/02/2014 con provvedimento n. 510.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO S1-T-1-2

Stato di manutenzione e conservazione

Lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile in oggetto risulta pessimo.

Fondazioni

Non valutabili; si presume l'assenza di fondazioni, in considerazione dell'epoca di costruzione.

Altezze utili interne:

Piano seminterrato (locali ad uso cantina): altezza variabile da m 2,00 a m 2,55

Piano terra (locali abitabili): altezza variabile da m 2,50 a m 2,62

Piano primo (locali abitabili): altezza variabile da m 2,35 a m 2,36

Piano secondo (locali abitabili): altezza variabile da m 2,25 a m 3,50

Strutture verticali: Muratura ordinaria in pietra di vecchia realizzazione.

Solai di piano: Struttura in legno (travi e travicelli) con scempiato in mezzane.

Solaio di copertura: Struttura in legno (travi e travicelli) con scempiato di mezzane. A padiglione.

Manto di copertura: Copertura in elementi di cotto, priva di guaina impermeabilizzante e di isolamento termico.

Muri portanti: Muratura ordinaria in pietra, in parte a facciavista e in parte intonacata.

Pareti interne: Mattoni di cotto intonacati e tinteggiati a civile.

Pavimentazione interna: Finiture al rustico, con presenza di pavimentazioni miste: tavolato in legno, graniglia e piastrelle in cotto.

Infissi esterni: Serramenti a due ante in legno con vetro singolo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: non conformi ad eccezione dell'impianto di smaltimento reflui di tipo domestico realizzato nell'anno 2013.

Posto Auto: ASSENTE

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO T

Lo stato di manutenzione e conservazione generale di quanto in oggetto è pessimo.

Fondazioni: non valutabili - presumibilmente privo di fondazioni tenuto conto dell'epoca di costruzione;

Esposizione: Nord/Ovest/Sud;

Altezza utile interna: il locale di deposito da ml.1,58 la minima a ml. 2,02 la massima - il forno da ml. 2,00 la minima a ml. 2,20 la massima;

Strutture verticali: vecchia muratura ordinaria in pietra;

Solai di copertura: struttura in legno;

Manto di copertura: elementi in cotto in assenza di guaina impermeabilizzante ed isolamento termico;

Muri portanti: vecchia muratura ordinaria in pietra a facciavista;

Pavimentazione interna: non presente;

Infissi esterni: non presenti;

Impiantistica: non presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO S1-T-1-2

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile, effettuato con accesso forzoso in data 17/12/2025 alle ore 14:00 al fine di prendere visione della consistenza e dello stato di quanto oggetto di pignoramento, lo stesso risultava LIBERO.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO T

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile, effettuato mediante accesso forzoso in data 17/12/2025 alle ore 14:00, al fine di prendere visione della consistenza e dello stato del bene oggetto di pignoramento, lo stesso risultava LIBERO.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/07/2002 al 10/10/2013	## [REDACTED] ##, per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giampiero PETTERUTI	22/07/2002	81259	15332
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	31/07/2002	13522	9163
		Registrazione			
Dal 22/07/2002 al 10/10/2013	## [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/4	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Castelnuovo di Garfagnana	30/07/2002	300	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giampiero PETTERUTI	22/07/2002	81259	15332

Dal 10/10/2013 al 24/03/2026	di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/[REDACTED] [REDACTED]	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	31/07/2002	13522	9163
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Castelnuovo di Garfagnana	30/07/2002	300	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giampiero PETTERUTI	10/10/2013	106201	24333
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	16/10/2013	13668	10121
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- Con Atto di compravendita ai Rogiti del Not. Giampiero PETTERUTI del 10/10/2013 all'Esecutata [REDACTED] i diritti pari a 1/1 di piena proprietà da: [REDACTED] i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale ed i diritti pari a 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e da [REDACTED] i diritti pari a 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

- Con Atto di compravendita ai Rogiti del Not. Giampiero PETTERUTI del 22/07/2002 ai signori [REDACTED] i diritti pari a 1/4 ciascuno in regime di comunione legale dei beni di piena proprietà e da [REDACTED] i diritti pari a 1/2 di piena proprietà. Atto Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucca in data 31/07/2002 ai numeri 13522/9163 di formalità. A margine di suddetta Trascrizione sussistono i seguenti annotamenti: in data 14/06/2007 ai nn. 13658/7473 di rettifica.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 05/01/1981 al 10/10/2013	[REDACTED] ## per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/01/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblica Immobiliare di Lucca	16/04/1981	4371	3365
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Castelnuovo di Garfagnana		94	151
Dal 27/11/1986 al 10/10/2013	[REDACTED] ## per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/11/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblica Immobiliare di Lucca	26/05/1987	5436	3725
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Castelnuovo di Garfagnana	23/04/1987	25	175
Dal 10/10/2013 al 24/03/2026	[REDACTED] # per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giampiero PETTERUTI	10/10/2013	106201	24333
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	16/10/2013	13668	10121
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- Con Atto di compravendita ai Rogiti del Not. Giampiero PETTERUTI del 10/10/2013 all'Esecutata [REDACTED] i diritti pari a 1/1 di piena proprietà da [REDACTED] i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale e [REDACTED] i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale.

- Per Denuncia di Successione n. 25/175 del 23/04/1987, al signor [REDACTED] i diritti pari a 1/2 di piena proprietà da [REDACTED] i diritti pari a 1/2 di piena proprietà; E' stata rintracciata l'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Trascritta a Lucca in data 02/12/2025 ai numeri 20.297/15.295 di formalità;

- Per Denuncia di Successione n. 94/151, alla signora [REDACTED] i diritti pari a 1/2 di piena proprietà da [REDACTED] i diritti pari a 1/2 di piena proprietà; E' stata rintracciata l'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Trascritta a Lucca in data 02/12/2025 ai numeri 20.296/15.294 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO S1-T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LUCCA aggiornate al 24/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucca il 05/10/2017
Reg. gen. 15155 - Reg. part. 2340
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.000,00
Rogante: Not. Giampiero PETTERUTI
Data: 29/09/2017
N° repertorio: 109525
N° raccolta: 26891

Trascrizioni

• **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucca il 09/09/2025

Reg. gen. 14991 - Reg. part. 11313

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO T

Iscrizioni

• **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucca il 05/10/2017

Reg. gen. 15155 - Reg. part. 2340

Quota: 1/1

Importo: € 190.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 95.000,00

Rogante: Not. Giampiero PETTERUTI

Data: 29/09/2017

N° repertorio: 109525

N° raccolta: 26891

Trascrizioni

• **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucca il 09/09/2025

Reg. gen. 14991 - Reg. part. 11313

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO S1-T-1-2

Visto il Piano Strutturale Intercomunale, approvato con delibera del C.C. n. 50 del 20/07/2019, visto il Regolamento Urbanistico, approvato con delibera del C.C. n. 60 del 20/12/2012, visto il Piano Operativo Intercomunale, adottato con delibera del C.C. n. 3 del 29/02/2024 e pubblicato sul B.U.R.T. del 03/04/2024, parte II, n.14, visto l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n.380:

Secondo il Regolamento Urbanistico vigente: TERRITORIO RURALE Area ad esclusiva funzione agricola - art. 51

delle disposizioni normative;

Secondo il Piano Strutturale Intercomunale vigente: aree ricadenti all'esterno del perimetro urbanizzato;

Secondo il Piano Operativo Intercomunale adottato: TERRITORIO RURALE - Aree rurali - E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali - art. 80 delle disposizioni normative.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO T

Visto il Piano Strutturale Intercomunale, approvato con delibera del C.C. n. 50 del 20/07/2019, visto il Regolamento Urbanistico, approvato con delibera del C.C. n. 60 del 20/12/2012, visto il Piano Operativo Intercomunale, adottato con delibera del C.C. n. 3 del 29/02/2024 e pubblicato sul B.U.R.T. del 03/04/2024, parte II, n.14, visto l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n.380:

Secondo il Regolamento Urbanistico vigente: TERRITORIO RURALE Area ad esclusiva funzione agricola - art. 51 delle disposizioni normative;

Secondo il Piano Strutturale Intercomunale vigente: aree ricadenti all'esterno del perimetro urbanizzato;

Secondo il Piano Operativo Intercomunale adottato: TERRITORIO RURALE - Aree rurali - E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali - art. 80 delle disposizioni normative.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO S1-T-1-2

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

Dagli accertamenti eseguiti presso l'archivio del Comune di Foscianda - Ufficio Tecnico, sono state reperite le seguenti pratiche:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA ai sensi dell'art.19 - Legge 241/1990 modificato ed integrato dall'art. 49 bis della Legge 122/2010, prot. 3.432 del 11/12/2013, intestata all'Esecutata [REDACTED], per la "realizzazione di due servizi igienici in unità ad uso civile abitazione, compresa la costruzione di impianto di smaltimento degli scarichi non recapitante in fognatura pubblica, adeguamento di scarichi, impianti elettrico e termo-sanitario". Corredata dalla Comunicazione di Fine Lavori e dal Certificato di Conformità dell'opera depositate in data 20/09/2016 al numero di prot. 2.878.
- Domanda di Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche non recapitanti in pubblica fognatura, prot. 3.433 del 11/12/2013, intestata all'Esecutata [REDACTED]. Autorizzazione allo scarico rilasciata in data 12/02/2014 al numero 510.

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.

In merito alla classificazione energetica dell'Unità Immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva, lo scrivente precisa che non è gli stato possibile visionare/reperire l'Attestato di Prestazione Energetica. Considerate quindi la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica di elevata entità e che appartenga quindi ad una delle classi più scadenti sotto il profilo del risparmio energetico. Non è stato possibile reperire le Certificazione di Conformità degli impianti in dotazione i quali, risalenti presumibilmente in epoca remota, vengono trasferiti nello stato di fatto in cui oggi si trovano senza garanzia alcuna da parte della Procedura Esecutiva.

Per l'Unità Immobiliare in esame sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:

- realizzazione di una parete divisoria che separa il locale cantina al piano seminterrato;
- demolizione di porzioni di tramezzatura interna posta tra il disimpegno d'ingresso/vano scala ed il locale cucina-pranzo e la trasformazione del piccolo ripostiglio in zona cottura, al piano terreno;
- costruzione di piccole porzioni di tramezzatura all'interno del servizio igienico al piano primo;
- realizzazione di una tettoia posta a copertura del terrazzo (lato ovest) al piano secondo.

Per una migliore percezione di quanto riscontrato si rimanda alla consultazione dell'elaborato grafico "Difformità Edilizie".

Le difformità riscontrate potranno essere regolarizzate, a carico dell'aggiudicatario, mediante la rimozione della tettoia posta a copertura del terrazzo (lato ovest) al piano secondo, in quanto non sanabile, nonché mediante il deposito di pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione delle opere interne eseguite.

La spesa prevista per la rimozione, il trasporto e lo smaltimento in discarica è quantificata dallo scrivente in € 300,00.

La spesa prevista per il deposito della pratica in sanatoria è quantificata dallo scrivente in € 4.500,00.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO T

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

Il bene in oggetto è stato costruito prima del 1° settembre 1967, ed in particolare prima del 17 agosto 1942. Dalla consultazione dell'archivio tecnico del Comune di Fosciandora, non risultano pratiche o concessioni edilizie relative a questo edificio. Ciò significa che non ci sono documenti ufficiali che ne attestino la costruzione, eventuali modifiche o ampliamenti nel tempo.

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.

Al presente bene non trova applicazione quanto previsto dal quarto comma dell'articolo 23 bis della Legge Regionale Toscana 24 febbraio 2005 n. 39, così come introdotto dall'articolo 13 della Legge Regionale Toscana 23 novembre 2009 n. 71, e successive modifiche - Decreto Legge 63/2013, convertito nella legge 90/2013 - sue successive modifiche ed integrazioni - trattandosi di porzione di fabbricato accessorio (categoria catastale C/2) priva di tutti quegli elementi (impianti) che possano incidere sul consumo e sulle prestazioni energetiche.

A seguito del sopralluogo effettuato, lo scrivente evidenzia come la documentazione disponibile sia limitata alla sola planimetria catastale relativa alla Denuncia di Costituzione del 20/09/2013 (pratica n. LU0194427).

Non essendo stati reperiti titoli edilizi, né ulteriori riscontri grafici e documentali, non è stato possibile verificare la conformità dello stato attuale del bene rispetto alle rappresentazioni autorizzative.

Dalla planimetria catastale risulta che lo stato attuale del bene è sostanzialmente conforme a quanto dichiarato nella Denuncia di Costituzione catastale, ad eccezione di quanto segue:

Presenza, sul margine di confine sud del lotto, di un manufatto precario in legno, presumibilmente con funzione di rimessa per attrezzi e/o ricovero per animali, non presente nella documentazione catastale.

Il manufatto sopra descritto è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e pertanto è da ritenersi abusivo.

Secondo la normativa vigente, tale costruzione non è sanabile e pertanto dovrà essere rimossa a carico dell'aggiudicatario per garantire la regolarizzazione complessiva del lotto in esame.

La spesa prevista per la rimozione, il trasporto e lo smaltimento in discarica, viene dallo scrivente quantificata in €. 500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO S1-T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in oggetto non risulta inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in oggetto NON risulta inserito in un contesto condominiale.

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano S1-T-1-2

I diritti della piena ed esclusiva proprietà per la quota pari all'intero (1/1) su bene costituito da un fabbricato rurale ad uso abitativo, attualmente in condizioni di avanzato degrado, riconducibile a epoca di remota costruzione e da tempo interessato da un progressivo stato di abbandono e incuria. L'immobile si inserisce all'interno di un più ampio complesso edilizio isolato, anch'esso parzialmente diroccato, di proprietà residua della parte eseguita e non oggetto della presente procedura. Il contesto in cui si colloca il fabbricato è di tipo rurale (ex mulino), caratterizzato dalla prossimità alla linea ferroviaria e dal percorso fluviale, nonché dalla presenza di terreni circostanti incolti o ricoperti da vegetazione spontanea. Quest'ultima, in molti casi, ha invaso anche le aree pertinenziali e talvolta gli stessi ambienti interni dell'edificio. Le condizioni generali dell'immobile risultano tali da rendere necessari rilevanti interventi di recupero, risanamento e consolidamento strutturale, al fine di consentirne un eventuale riutilizzo a fini abitativi ordinari. L'accesso al compendio avviene dalla viabilità pubblica denominata "Via Roma", che conduce al centro abitato di Fosciandora, attraverso un percorso viario caratterizzato da accentuata pendenza, fondo sconnesso e manutenzione carente, condizioni che ne rendono difficoltosa la percorrenza anche a piedi. Dalla suddetta Via Roma si imbecca la strada individuata nella cartografia catastale come "strada comunale di Tineggiori", percorribile per circa 700-800 metri; tale tracciato, successivamente, si restringe sensibilmente fino a trasformarsi in uno stradello impervio e dissestato. Proseguendo per ulteriori circa 100 metri, esclusivamente a piedi, si raggiunge l'agglomerato edilizio in cui è inserito il fabbricato in esame. L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a un piano seminterrato, ed è così articolato: - Piano seminterrato: quattro locali ad uso cantina e un locale ad uso ripostiglio, aventi accesso esclusivamente dall'esterno e non direttamente comunicanti con l'unità abitativa soprastante; - Piano terra: ingresso, due locali destinati a cucina/pranzo, una camera, due locali sottoscala ed un tirasotto di collegamento verso il retro del compendio; - Piano primo: due disimpegni, un soggiorno, due servizi igienici e una camera; - Piano secondo: ampio disimpegno, quattro camere, un servizio igienico esterno (wc) e due terrazzi. Completa la consistenza immobiliare la comproprietà pro-quota di un'area comune censita al Catasto Terreni al foglio 1, particella 2216, con superficie catastale pari a mq 44, destinata a passo e corte comune a servizio dei mappali 2214, 2215 (attuale mappale 6027), 2218 e di ulteriori enti urbani, dalla quale si accede all'unità immobiliare di pertinenza del bene in oggetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 2220, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 134.177,40

L'indagine di mercato e l'analisi comparativa svolte hanno consentito di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, tenendo conto di tutti i parametri e delle sue caratteristiche.

Lo scrivente, dopo aver individuato la tipologia e la zona di mercato di riferimento per l'unità immobiliare oggetto della presente stima, ha proceduto all'individuazione del più congruo prezzo medio di vendita. A tal fine è stata effettuata una preventiva ricerca di atti di compravendita recenti relativi a immobili analoghi ubicati nella medesima zona e comparabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché per categoria catastale. Tuttavia, tale analisi non ha evidenziato contrattazioni relative a immobili simili nell'arco temporale dell'ultimo triennio.

Pertanto, si è proceduto successivamente all'analisi dei dati forniti e aggiornati dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, che riportano quotazioni costantemente aggiornate sulla base dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale. Su tali dati sono state effettuate le opportune deduzioni, adottando criteri prudenziali, al fine di individuare il più probabile valore commerciale.

Nella valutazione dell'immobile sono stati considerati diversi aspetti, tra cui: l'ubicazione, le

caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi e infrastrutture), le caratteristiche estetiche e tipologiche, le caratteristiche funzionali e distributive interne, lo stato di conservazione, il livello delle finiture, la vetustà, l'eventuale necessità di adeguamenti normativi degli impianti e della struttura, nonché la natura della proprietà (intera o indivisa).

La superficie commerciale è stata determinata applicando alla superficie esterna lorda (SEL) i coefficienti di ragguaglio convenzionali, in funzione della destinazione d'uso considerata. La somma delle superfici così ottenute è stata quindi moltiplicata per il valore unitario al metro quadrato, stimato sulla base dei dati ricavati dagli osservatori del mercato immobiliare di riferimento.

Per l'immobile in esame, escluso il deprezzamento più avanti attribuito per l'ubicazione, le caratteristiche e lo stato di manutenzione e conservazione, è stato determinato un valore unitario di € 460,00/m², corrispondente alla media dei valori minimi rilevati dagli Osservatori del Mercato Immobiliare.

BANCA DATI DEGLI OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

A) OMI - Agenzia delle Entrate (intervista del 24/03/2026)

L'Agenzia delle Entrate prevede, per il Comune di Fosciandora, per il periodo temporale corrispondente al secondo semestre dell'anno 2025, per edifici inseriti in fascia/zona R1 - Extraurbana/RIANA, TREPPIGNANA, LUPINAIA, MIGLIANO, CESERANA, LA VILLA, di carattere di abitazioni di tipo economico, in stato conservativo "normale", valori oscillanti tra €/Mq. 400,00 ed €/Mq. 600,00.

Domanda: Costante - dinamicità mercato scarza - mercato fermo

Offerta: Costante - dinamicità mercato insufficiente - mercato fermo

Tempo di rivendita o di assorbimento: non conosciuto

B) Borsino Immobiliare (intervista del 24/03/2026)

Il Borsino Immobiliare prevede, per immobili a destinazione residenziale posti nel Comune di Fosciandora, zona Extraurbana, aventi caratteristiche tipologiche di abitazioni in stabili di seconda fascia e di qualità inferiore alla media, valori oscillanti tra €/Mq. 526,00 ed €/Mq. 663,00.

Domanda: Costante - dinamicità mercato scarza - mercato fermo

Offerta: Costante - dinamicità mercato insufficiente - mercato fermo

Tempo di rivendita o di assorbimento: non conosciuta.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano T

I diritti della piena ed esclusiva proprietà per la quota pari all'intero (1/1) su di un vetusto e fatiscente fabbricato a destinazione magazzino/locale di sgombero, con annesso manufatto separato ad uso forno ubicato in posizione poco discosta, nonché da resede pertinenziale circostante ad uso esclusivo recintata da vecchio muro in pietra. Entrambi i manufatti, in stato di totale abbandono, risultano realizzati in elevazione al solo piano terreno, privi di ulteriori livelli fuori terra o interrati costituenti, nel loro complesso assieme alla resede, pertinenza accessoria dell'unità immobiliare principale adibita a civile abitazione individuata e descritta come bene n. 1 nella presente relazione di stima. Completano la consistenza immobiliare i diritti di comproprietà pro-quota su area comune identificata al Catasto Terreni nel foglio 1, dalla particella 2216, della superficie catastale pari a mq 44, avente destinazione di passo/corte comune a servizio dei mappali 2214, 2215 (attuale mappale 6027), 2218, nonché di ulteriori Enti Urbani, dalla quale si ha l'accesso al bene in questione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 6027, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.296,00

L'indagine di mercato e l'analisi comparativa svolte hanno consentito di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, tenendo conto di tutti i parametri e delle sue caratteristiche.

Lo scrivente, dopo aver individuato la tipologia e la zona di mercato di riferimento per l'unità immobiliare oggetto della presente stima, ha proceduto all'individuazione del più congruo prezzo medio di vendita. A tal fine è stata effettuata una preventiva ricerca di atti di compravendita recenti relativi a immobili analoghi ubicati nella medesima zona e comparabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché per categoria catastale. Tuttavia, tale analisi non ha evidenziato contrattazioni relative a immobili simili nell'arco temporale dell'ultimo triennio.

Pertanto, si è proceduto successivamente all'analisi dei dati forniti e aggiornati dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, che riportano quotazioni costantemente aggiornate sulla base dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale. Su tali dati sono state effettuate le opportune deduzioni, adottando criteri prudenziali, al fine di individuare il più probabile valore commerciale.

Nella valutazione dell'immobile sono stati considerati diversi aspetti, tra cui: l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi e infrastrutture), le caratteristiche estetiche e tipologiche, le caratteristiche funzionali e distributive interne, lo stato di conservazione, il livello delle finiture, la vetustà, l'eventuale necessità di adeguamenti normativi degli impianti e della struttura, nonché la natura della proprietà (intera o indivisa).

La superficie commerciale è stata determinata applicando alla superficie esterna lorda (SEL) i coefficienti di ragguaglio convenzionali, in funzione della destinazione d'uso considerata. La somma delle superfici così ottenute è stata quindi moltiplicata per il valore unitario al metro quadrato, stimato sulla base dei dati ricavati dagli osservatori del mercato immobiliare di riferimento.

Per l'immobile in esame, escluso il deprezzamento più avanti attribuito per l'ubicazione, le caratteristiche e lo stato di manutenzione e conservazione, è stato determinato un valore unitario di € 160,00/m², corrispondente alla media dei valori minimi rilevati dagli Osservatori del Mercato Immobiliare.

BANCA DATI DEGLI OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

A) OMI - Agenzia delle Entrate (intervista del 24/03/2026)

L'Agenzia delle Entrate prevede, per il Comune di Fosciandora, per il periodo temporale corrispondente al secondo semestre dell'anno 2025, per edifici inseriti in fascia/zona R1 - Extraurbana/RIANA, TREPPIGNANA, LUPINAIA, MIGLIANO, CESERANA, LA VILLA, di carattere pertineziale (box/rimesse/magazzini) in stato conservativo "normale", valori oscillanti tra €/Mq. 160,00 ed €/Mq. 240,00.

Domanda: Costante - dinamicità mercato scarza - mercato fermo

Offerta: Costante - dinamicità mercato insufficiente - mercato fermo

Tempo di rivendita o di assorbimento: non conosciuto

B) Borsino Immobiliare (intervista del 24/03/2026)

Il Borsino Immobiliare prevede, per immobili a destinazione residenziale posti nel Comune di Fosciandora, zona Extraurbana, aventi caratteristiche tipologiche di carattere pertineziale (box/rimesse/locali di deposito e magazzini) valori oscillanti tra €/Mq. 162,00 ed €/Mq. 223,00.

Domanda: Costante - dinamicità mercato scarza - mercato fermo

Offerta: Costante - dinamicità mercato insufficiente - mercato fermo

Tempo di rivendita o di assorbimento: non conosciuta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Terratetto Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano S1-T-1-2	291,69 mq	460,00 €/mq	€ 134.177,40	100,00%	€ 134.177,40
Bene N° 2 - Magazzino Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano T	20,60 mq	160,00 €/mq	€ 3.296,00	100,00%	€ 3.296,00
Valore di stima:					€ 137.473,40

Valore di stima: € 140.000,00

Deprezamenti

Tipologia - deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	40,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.300,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 57.700,00

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare una riduzione al valore di stima sopra determinato, al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche e condizioni dei beni in oggetto, che si discostano dalle condizioni minime precedentemente considerate.

In particolare, con riferimento allo stato conservativo, si evidenzia come le diverse proprietà succedutesi nel tempo non abbiano garantito un adeguato mantenimento dell'immobile e delle relative pertinenze. Risulta infatti trascurata sia la manutenzione ordinaria che quella straordinaria delle finiture e degli impianti esistenti. Per un maggiore dettaglio si rimanda a quanto illustrato nella relazione di stima, ai capitoli "Stato conservativo" e "Caratteristiche costruttive prevalenti", nonché alla documentazione fotografica allegata.

La riduzione del valore, determinata in via forfettaria nella misura del 40% del valore di stima, rappresenta una sintesi della decurtazione desumibile attraverso la redazione di un computo metrico estimativo relativo agli interventi edilizi necessari al ripristino delle condizioni minime di conservazione e commerciabilità dell'immobile.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione alla regolarizzazione delle difformità Catastali ed Urbanistico-Edilizie riscontrate sui beni oggetto di Procedura Esecutiva, pur nella volontà da parte dello scrivente di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene agli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione di normativa vigente al momento

dell'elaborazione della presente relazione.

In relazione inoltre ai quesiti assegnati, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti, che si evidenziano in appresso:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo;
- non sono state eseguite indagini al fine di individuare la presenza di materiali contenenti amianto o inquinanti nella costruzione del fabbricato;
- non sono state eseguite riconfinazioni su immobili o terreni;
- non è stata verificata con strumentazione di precisione la situazione effettiva del resede nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- non sono stati eseguiti saggi, indagini o prospezioni geologiche e/o geotecniche tendenti all'accertamento di eventuali inquinanti e/o sostanze nocive, tossiche o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, nelle aree scoperte;
- non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edili rilasciati o asseverati sull'immobile, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli Enti preposti e/o asseverato dai professionisti.

Si segnala inoltre che non è stato possibile fare verifiche:

- sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati nell'art. 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n.37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'Unità Immobiliare della quale pertanto se ne ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.L. 192/2005; D.L. 311/2006; L.R. Toscana 39/2005 e s.m.i.) dell'Unità Immobiliare della quale se ne ignora la conformità o meno ai dispositivi di Legge.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Capannori, li 01/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Rovai David

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO PETTERUTI del 10-10-2013 rep. 106201 (Aggiornamento al 24/03/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - SCIA 3432 del 11-12-2013 (Aggiornamento al 24/03/2026)

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Catastale (Aggiornamento al 24/03/2026)
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 24/03/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale mapp. 2220 sub.3 (Aggiornamento al 24/03/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale mapp. 6027 (Aggiornamento al 24/03/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura mappale 2216 - bene comune (Aggiornamento al 24/03/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica fabbricati mappale 2220 sub.3 (Aggiornamento al 24/03/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica fabbricati mappale 6027 (Aggiornamento al 24/03/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica terreni mappale 2220 (Aggiornamento al 24/03/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica terreni mappale 6027 (Aggiornamento al 24/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERT_RESIDENZA_ [REDACTED] (Aggiornamento al 24/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERT_STATO_LIBERO_ [REDACTED] (Aggiornamento al 24/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato grafico - difformità Catastali (Aggiornamento al 24/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato grafico - difformità Edilizie (Aggiornamento al 24/03/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano S1-T-1-2

I diritti della piena ed esclusiva proprietà per la quota pari all'intero (1/1) su bene costituito da un fabbricato rurale ad uso abitativo, attualmente in condizioni di avanzato degrado, riconducibile a epoca di remota costruzione e da tempo interessato da un progressivo stato di abbandono e incuria. L'immobile si inserisce all'interno di un più ampio complesso edilizio isolato, anch'esso parzialmente diroccato, di proprietà residua della parte eseguita e non oggetto della presente procedura. Il contesto in cui si colloca il fabbricato è di tipo rurale (ex mulino), caratterizzato dalla prossimità alla linea ferroviaria e dal percorso fluviale, nonché dalla presenza di terreni circostanti incolti o ricoperti da vegetazione spontanea. Quest'ultima, in molti casi, ha invaso anche le aree pertinenziali e talvolta gli stessi ambienti interni dell'edificio. Le condizioni generali dell'immobile risultano tali da rendere necessari rilevanti interventi di recupero, risanamento e consolidamento strutturale, al fine di consentirne un eventuale riutilizzo a fini abitativi ordinari. L'accesso al compendio avviene dalla viabilità pubblica denominata "Via Roma", che conduce al centro abitato di Fosciandora, attraverso un percorso viario caratterizzato da accentuata pendenza, fondo sconnesso e manutenzione carente, condizioni che ne rendono difficoltosa la percorrenza anche a piedi. Dalla suddetta Via Roma si imbecca la strada individuata nella cartografia catastale come "strada comunale di Tineggiori", percorribile per circa 700-800 metri; tale tracciato, successivamente, si restringe sensibilmente fino a trasformarsi in uno stradello impervio e dissestato. Proseguendo per ulteriori circa 100 metri, esclusivamente a piedi, si raggiunge l'agglomerato edilizio in cui è inserito il fabbricato in esame. L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a un piano seminterrato, ed è così articolato: - Piano seminterrato: quattro locali ad uso cantina e un locale ad uso ripostiglio, aventi accesso esclusivamente dall'esterno e non direttamente comunicanti con l'unità abitativa soprastante; - Piano terra: ingresso, due locali destinati a cucina/pranzo, una camera, due locali sottoscala ed un tirasotto di collegamento verso il retro del compendio; - Piano primo: due disimpegni, un soggiorno, due servizi igienici e una camera; - Piano secondo: ampio disimpegno, quattro camere, un servizio igienico esterno (wc) e due terrazzi. Completa la consistenza immobiliare la comproprietà pro-quota di un'area comune censita al Catasto Terreni al foglio 1, particella 2216, con superficie catastale pari a mq 44, destinata a passo e corte comune a servizio dei mappali 2214, 2215 (attuale mappale 6027), 2218 e di ulteriori enti urbani, dalla quale si accede all'unità immobiliare di pertinenza del bene in oggetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 2220, Sub. 3, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Visto il Piano Strutturale Intercomunale, approvato con delibera del C.C. n. 50 del 20/07/2019, visto il Regolamento Urbanistico, approvato con delibera del C.C. n. 60 del 20/12/2012, visto il Piano Operativo Intercomunale, adottato con delibera del C.C. n. 3 del 29/02/2024 e pubblicato sul B.U.R.T. del 03/04/2024, parte II, n.14, visto l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n.380: Secondo il Regolamento Urbanistico vigente: TERRITORIO RURALE Area ad esclusiva funzione agricola - art. 51 delle disposizioni normative; Secondo il Piano Strutturale Intercomunale vigente: aree ricadenti all'esterno del perimetro urbanizzato; Secondo il Piano Operativo Intercomunale adottato: TERRITORIO RURALE - Aree rurali - E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici culturali - art. 80 delle disposizioni normative.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano T

I diritti della piena ed esclusiva proprietà per la quota pari all'intero (1/1) su di un vetusto e fatiscente fabbricato a destinazione magazzino/locale di sgombero, con annesso manufatto separato ad uso forno ubicato in posizione poco discosta, nonché da resede pertinenziale circostante ad uso esclusivo recintata da vecchio muro in pietra. Entrambi i manufatti, in stato di totale abbandono, risultano

realizzati in elevazione al solo piano terreno, privi di ulteriori livelli fuori terra o interrati costituenti, nel loro complesso assieme alla resede, pertinenza accessoria dell'unità immobiliare principale adibita a civile abitazione individuata e descritta come bene n. 1 nella presente relazione di stima. Completano la consistenza immobiliare i diritti di comproprietà pro-quota su area comune identificata al Catasto Terreni nel foglio 1, dalla particella 2216, della superficie catastale pari a mq 44, avente destinazione di passo/corte comune a servizio dei mappali 2214, 2215 (attuale mappale 6027), 2218, nonché di ulteriori Enti Urbani, dalla quale si ha l'accesso al bene in questione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 6027, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Visto il Piano Strutturale Intercomunale, approvato con delibera del C.C. n. 50 del 20/07/2019, visto il Regolamento Urbanistico, approvato con delibera del C.C. n. 60 del 20/12/2012, visto il Piano Operativo Intercomunale, adottato con delibera del C.C. n. 3 del 29/02/2024 e pubblicato sul B.U.R.T. del 03/04/2024, parte II, n.14, visto l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n.380: Secondo il Regolamento Urbanistico vigente: TERRITORIO RURALE Area ad esclusiva funzione agricola

- art. 51 delle disposizioni normative; Secondo il Piano Strutturale Intercomunale vigente: aree ricadenti all'esterno del perimetro urbanizzato; Secondo il Piano Operativo Intercomunale adottato: TERRITORIO RURALE - Aree rurali - E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici culturali - art. 80 delle disposizioni normative.

Prezzo base d'asta: € 57.700,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 114/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.700,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 2220, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	291,69 mq
Stato conservativo:	Le finiture, sia interne (quali impianti esistenti e non a norma, solai, pavimentazioni, intonaci, rivestimenti, ecc.) sia esterne (manto di copertura, intonaci, tinteggiatura delle facciate, infissi, ecc.), si presentano in uno stato di conservazione e manutenzione scadente, ben oltre il normale deperimento dovuto all'uso e al trascorrere del tempo. Lo scrivente evidenzia pertanto come l'attuale proprietà non abbia garantito, nel corso degli anni, una conduzione ordinaria e straordinaria del bene tale da evitarne il progressivo peggioramento dello stato conservativo, già presumibilmente vetusto e in avanzato stato di degrado sin dall'anno 2013, epoca del suo acquisto. Tale condizione è risultata evidente all'Esperto durante il sopralluogo effettuato presso l'immobile. Lo stato conservativo del bene si discosta infatti dalle normali condizioni d'uso che ne consentirebbero una meno difficoltosa commerciabilità, allineandosi ai valori medi di mercato senza necessità di interventi aggiuntivi. Di quanto sopra esposto si terrà conto nella determinazione del valore del bene. Il tutto come meglio documentato dal materiale fotografico allegato.		
Descrizione:	I diritti della piena ed esclusiva proprietà per la quota pari all'intero (1/1) su bene costituito da un fabbricato rurale ad uso abitativo, attualmente in condizioni di avanzato degrado, riconducibile a epoca di remota costruzione e da tempo interessato da un progressivo stato di abbandono e incuria. L'immobile si inserisce all'interno di un più ampio complesso edilizio isolato, anch'esso parzialmente diroccato, di proprietà residua della parte eseguita e non oggetto della presente procedura. Il contesto in cui si colloca il fabbricato è di tipo rurale (ex mulino), caratterizzato dalla prossimità alla linea ferroviaria e dal percorso fluviale, nonché dalla presenza di terreni circostanti incolti o ricoperti da vegetazione spontanea. Quest'ultima, in molti casi, ha invaso anche le aree pertinenziali e talvolta gli stessi ambienti interni dell'edificio. Le condizioni generali dell'immobile risultano tali da rendere necessari rilevanti interventi di recupero, risanamento e consolidamento strutturale, al fine di consentirne un eventuale riutilizzo a fini abitativi ordinari. L'accesso al compendio avviene dalla viabilità pubblica denominata "Via Roma", che conduce al centro abitato di Fosciandora, attraverso un percorso viario caratterizzato da accentuata pendenza, fondo sconnesso e manutenzione carente, condizioni che ne rendono difficoltosa la percorrenza anche a piedi. Dalla suddetta Via Roma si imbecca la strada individuata nella cartografia catastale come "strada comunale di Tineggiori", percorribile per circa 700-800 metri; tale tracciato, successivamente, si restringe sensibilmente fino a trasformarsi in uno stradello impervio e dissestato. Proseguendo per ulteriori circa 100 metri, esclusivamente a piedi, si raggiunge l'agglomerato edilizio in cui è inserito il fabbricato in esame. L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a un piano seminterrato, ed è così articolato: - Piano seminterrato: quattro locali ad uso cantina e un locale ad uso ripostiglio, aventi accesso esclusivamente dall'esterno e non direttamente comunicanti con l'unità abitativa soprastante; - Piano terra: ingresso, due locali destinati a cucina/pranzo, una camera, due locali sottoscala ed un tirasotto di collegamento verso il retro del compendio; - Piano primo: due disimpegni, un soggiorno, due servizi igienici e una camera; - Piano secondo: ampio disimpegno, quattro camere, un servizio igienico esterno (wc) e due terrazzi. Completa la consistenza immobiliare la comproprietà pro-quota di un'area comune censita al Catasto Terreni al foglio 1, particella 2216, con superficie catastale pari a mq 44, destinata a passo e corte comune a servizio dei mappali 2214, 2215 (attuale mappale 6027), 2218 e di ulteriori enti urbani, dalla quale si accede all'unità immobiliare di pertinenza del bene in oggetto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Fosciandora (LU) - Località Tineggiori, 21, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 6027, Categoria C2	Superficie	20,60 mq
Stato conservativo:	Nel suo complesso, l'unità immobiliare in esame, di remota costruzione, versa in cattive condizioni di manutenzione e conservazione. Lo scrivente evidenzia come l'attuale proprietà non abbia nel tempo garantito una conduzione ordinaria del bene, tale da evitarne il progressivo deterioramento dello stato conservativo. Tale circostanza è risultata evidente all'Esperto in sede di sopralluogo presso l'immobile. Lo stato di conservazione del bene si discosta infatti dalle condizioni ordinarie che ne consentirebbero una più immediata commerciabilità, in linea con i valori medi di mercato, senza la necessità di interventi aggiuntivi. Di quanto sopra esposto si terrà conto nella determinazione del valore del bene. Il tutto come meglio desumibile dalla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	I diritti della piena ed esclusiva proprietà per la quota pari all'intero (1/1) su di un vetusto e fatiscente fabbricato a destinazione magazzino/locale di sgombero, con annesso manufatto separato ad uso forno ubicato in posizione poco discosta, nonché da resede pertinenziale circostante ad uso esclusivo recintata da vecchio muro in pietra. Entrambi i manufatti, in stato di totale abbandono, risultano realizzati in elevazione al solo piano terreno, privi di ulteriori livelli fuori terra o interrati costituenti, nel loro complesso assieme alla resede, pertinenza accessoria dell'unità immobiliare principale adibita a civile abitazione individuata e descritta come bene n. 1 nella presente relazione di stima. Completano la consistenza immobiliare i diritti di comproprietà pro-quota su area comune identificata al Catasto Terreni nel foglio 1, dalla particella 2216, della superficie catastale pari a mq 44, avente destinazione di passo/corte comune a servizio dei mappali 2214, 2215 (attuale mappale 6027), 2218, nonché di ulteriori Enti Urbani, dalla quale si ha l'accesso al bene in questione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO S1-T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucca il 05/10/2017
Reg. gen. 15155 - Reg. part. 2340
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.000,00
Rogante: Not. Giampiero PETTERUTI
Data: 29/09/2017
N° repertorio: 109525
N° raccolta: 26891

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucca il 09/09/2025
Reg. gen. 14991 - Reg. part. 11313
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FOSCIANDORA (LU) - LOCALITÀ TINEGGIORI, 21, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucca il 05/10/2017
Reg. gen. 15155 - Reg. part. 2340
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.000,00
Rogante: Not. Giampiero PETTERUTI
Data: 29/09/2017

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucca il 09/09/2025

Reg. gen. 14991 - Reg. part. 11313

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura