

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Casanovi Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 117/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2.....	15
Descrizione.....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità.....	16
Confini.....	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali.....	20
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	28

Stima / Formazione lotti.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	30
Riserve e particolarità da segnalare	32
Riepilogo bando d'asta.....	35
Lotto 1	35
Lotto 2	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 117/2024 del R.G.E.	36
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 4.800,00	36
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 38.265,00	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	37
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - via degli Orti 18, piano T	37
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - via degli Orti 20, piano 2	37

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 10/11/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Casanovi Luigi, con studio in Via Francesco Azzi, 2 - 55032 - Castelnuovo di Garfagnana (LU), email l.casanovi@gmail.com, PEC l.casanovi@pec.epap.it, Tel. 3295429148, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - via degli Orti 18, piano T (Coord. Geografiche: 10,5438585 - 43,9783866)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - via degli Orti 20, piano 2 (Coord. Geografiche: 10,5438585 - 43,9783866)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - via degli Orti 18, piano T

DESCRIZIONE

Magazzino sito al piano terra di un edificio condominiale, con finiture al grezzo.

Il numero civico presente sulla sinistra del portone è il 18, mentre l'unità immobiliare è censita in catasto con il civico 20 che corrisponde al "voltone" di accesso alle scale condominiali.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Al momento della stipula dell'atto di acquisto dei beni pignorati per atto del Notaio De Luca Vincenzo in data 17.03.2003, rep. 19731 / racc. 3606, trascritto a Lucca il 25.03.2003, n. 3577 part. - 5358 gen., il signor [REDACTED] era celibe.

CONFINI

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
magazzino - rimessa	29,90 mq	34,84 mq	1	34,84 mq	3,05 m	T
Totale superficie convenzionale:				34,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,84 mq		

Dalla pubblica via degli Orti, attraversata una piccola resede condominiale corrispondente alla proiezione a terra dei piani superiori del fabbricato (non riportata in mappa, né nella planimetria catastale e neppure nell'elaborato planimetrico), si trova la porta metallica non coibentata che consente di accedere al vano oggetto di stima.

Il bene comprende un solo locale a uso magazzino - rimessa con superficie utile di circa 29,90 metri quadrati e altezza di circa 3,05 metri quadrati, ha finiture al grezzo con murature perimetrali e soffitto privi di intonaco e pavimento in battuto di cemento.

Di fronte a chi entra, in una nicchia nella muratura corrispondente a una vecchia porta oggi tamponata, è stato messo in opera un lavabo.

L'impianto elettrico sembra essere stato realizzato solo in parte.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/2003 al 09/02/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 697, Sub. 15 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3 vani Rendita € 172,75 Piano T-3
Dal 09/02/2005 al 16/04/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 697, Sub. 18 Categoria C2 Cl.8, Cons. 30 metri quadrati Superficie catastale 37 mq Rendita € 46,48 Piano T

La data del 16.04.2025 è la data della visura catastale storica chiesta dallo scrivente CTU.

Al momento dell'acquisto da parte del signor [REDACTED] (per atto Notaio De Luca rep. 19731 del 17.03.2003) l'attuale unità immobiliare 697 sub. 18 era compresa nella maggior consistenza dell'unità immobiliare 697 sub. 15 (comprendente anche un appartamento al piano terzo), dalla quale fu separata per variazione del 09.02.2005 - pratica n. LU0021735 in atti dal 09.02.2005 - divisione e fusione (n. 2662.1/2005).

Sono presenti in atti le successive variazioni nel classamento del 09.02.2006 - pratica n. LU0020914 in atti dal 09.02.2006 - variazione di classamento (n. 1761.1/2006) e variazione in data 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

In precedenza, l'unità immobiliare 697 subalterno 15 era censita con il numero 697 sub. 10 nella categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 8, consistenza 40 metri quadrati, piani T-3 per costituzione del 10.10.2002 - pratica n. 205514 in atti dal 10.10.2002 - costituzione n. 2167.1/2002, per assumere l'identificativo mappale 697 subalterno 15 per variazione della destinazione in data 06.11.2002 - pratica n. 224978 in atti dal 06.11.2002 - variazione da locale di deposito ad abitazione n. 9931.1/2002.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	697	18		C2	8	30 metri quadrati	37 mq	46,48 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

I beni si presentano in mediocri condizioni. I lavori di ristrutturazione del magazzino non sono mai stati completati e il vano ha finiture "al grezzo".

PARTI COMUNI

All'elaborato planimetrico depositato nell'anno 2005 è allegato un elenco subalterni incompleto, che non comprende i riferimenti delle unità immobiliari cui spettano diritti sulle parti comuni della particella 697 in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima.

Nell'elaborato planimetrico non è riportata la piccola resede al piano terra (compresa nella proiezione in pianta

dei piani superiori) che fronteggia la facciata del fabbricato condominiale sul lato verso la pubblica via degli Orti. E' necessario attraversare la piccola resede in questione per accedere al bene oggetto di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima si trova al piano terra di un fabbricato condominiale con struttura in muratura ordinaria, in parte in pietrame (muratura lato ovest e in parte lato nord visibile all'interno del magazzino) e in parte in mattoni laterizi.

Il portone di ingresso si affaccia verso sud, ma la ridottissima larghezza della strada penalizza comunque l'insolazione e le possibilità di accesso con mezzi meccanici.

La superficie utile del locale è pari a circa 29,90 metri quadrati, con altezza utile interna di circa 3,05 metri. Il solaio di soffittatura è in latero cemento con travetti precompressi, a vista. Sia le pareti, sia il solaio non sono intonacati e il pavimento è in battuto di cemento.

Il portone di accesso è metallico, non coibentato, basculante, delle dimensioni di metri 2,50 circa (larghezza) x metri 2,47 circa (altezza).

L'impianto elettrico, sottotraccia, appare incompleto e nel locale è presente una sola lampadina con installazione precaria, penzolante dal soffitto. Non esiste impianto termico.

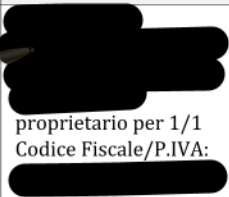
Anche se le dimensioni del locale e la larghezza del portone sarebbero compatibili con il passaggio e la sosta di un'autovettura, la limitata larghezza dell'antistante strada di accesso (inferiore a 2 metri) non consente l'ingresso al bene oggetto di stima con mezzi meccanici di normali dimensioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo, il bene era nella disponibilità dell'esecutato (residente altrove) e ospitava materiali vari apparentemente di sua proprietà.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/2003 al 29/11/2024	 proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Vincenzo De Luca##	17/03/2003	19731	3606
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia delle Entrate - Pubblicità Immobiliare di Lucca	25/03/2003	5358	3577
		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.

La data del 29.11.2024 è la data in cui lo scrivente CTU ha eseguito i controlli presso l'Agenzia delle Entrate - Pubblicità Immobiliare.

Al momento delle verifiche effettuate in data 29.11.2024, dopo il pignoramento immobiliare trascritto il 17.07.2024 non erano presenti altre trascrizioni relative all'unità immobiliare 697 sub. 18, foglio 20 del catasto fabbricati di Borgo a Mozzano.

Il bene oggetto di stima (all'epoca compreso nella maggior consistenza dell'unità immobiliare 697 subalterno 15, (in precedenza censita come mappale 697 subalterno 10, poi variato in subalterno 15 per variazione della destinazione d'uso e successivamente frazionato nei nuovi numeri 697 subalterno 18 e 697 subalterno 19) pervenne al signor [REDACTED] per compravendita per atto rogato dal Notaio Vincenzo De Luca in data 17.03.2003, rep. 19731 / 3606, trascritto a Lucca il 25.03.2003, n. 3577 part. - 5358 gen., essendo venditori i signori [REDACTED] e [REDACTED].

Nella sezione D della nota di trascrizione sono riportate le seguenti ulteriori informazioni: "La vendita viene fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili alienati trovansi attualmente, ben noto alla parte acquirente, come quest'ultima conferma e riconosce, unitamente agli accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive in atto legalmente esistenti, con i proporzionali diritti di comproprietà sui passaggi e vani scala comuni (meglio identificati catastalmente al foglio 20, numero 697 subalterno 8, ubicazione via degli Orti civico 20, piano T-1-2-3, bene non censibile a comune fra il mappale 697, subalterno 9, 15 (ex subalterno 10), 11, 12, 13 e 14; il mappale 702, subalterni 4, 5 e 6 ed il mappale 703, subalterni 6, 7 ed 8) con accesso sia da via Umberto sia da via degli Orti; sul passaggio comune (meglio identificato catastalmente con il numero 702, subalterno 2, ubicazione via degli Orti civico 20, piano terra, bene non censibile a comune tra il mappale 697, subalterni 9, 15 (ex subalterno 10), 11, 12, 13 e 14; il mappale 702, subalterni 4, 5 e 6 ed il mappale 703, subalterni 4, 5, 6, 7 e 8 ed il mappale 699, subalterni 1, 3, 4 e 5); sia sulla corte comune (meglio identificata catastalmente al foglio 20, numero 700, centiare 12, corte comune senza reddito), nonché su tutte le altre parti comuni, opere ed impianti del fabbricato di cui detti immobili fanno parte, tali per legge (articolo 1117 del codice civile) ed in base ai menzionati titoli di provenienza."

L'annotazione "con accesso anche da via Umberto I n. 31 riportata per le scale comuni mappale 697 subalterno 8 non trova riscontro nell'elaborato planimetrico nel quale la porzione di corridoio fra le scale 697 subalterno 8

e il portone su via Umberto I è indicato come compreso nell'unità immobiliare 697 subalterno 2, come confermato dalla planimetria della stessa unità immobiliare 697 subalterno 2, depositata in data 31.03.1940, nella quale al piano terra è raffigurato il corridoio di accesso alle scale che conducono all'unità immobiliare senza alcuna indicazione che si tratti di una "parte comune".

A parte l'accesso da via Umberto I, la descrizione delle parti comuni è conforme a quanto riportato nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni in atti dal 09.10.2002, protocollo n. 00204761, a eccezione del mappale 700, foglio 20, non inserito nell'elaborato planimetrico e censito al catasto terreni con la qualità di "corte" e con l'annotazione "comune ai num 702 sub 1, sub 3 del foglio 20".

Allo stato attuale, il bene oggetto di stima (derivato dal frazionamento della originaria unità immobiliare 697 subalterno 10 - poi 697 subalterno 15 per variazione della destinazione d'uso e infine 697 subalterni 18 e 19) ha accesso diretto dalla pubblica via tramite la piccola resede non raffigurata né in mappa, né nella planimetria e la porta di comunicazione con le scale comuni mappale 697 subalterno 8 è stata murata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 29/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da atto giudiziario del Tribunale di Urbino
Iscritto a Lucca il 14/12/2015
Reg. gen. 16334 - Reg. part. 2340
Quota: 1/1
Importo: € 188.007,02
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 188.007,02
Rogante: Tribunale di Urbino
Data: 26/10/2015
N° repertorio: 366
Note: I beni ipotecati per i diritti di proprietà per 1/1 sono rappresentati dall'unità immobiliare 697 subalterno 18, foglio 20 del catasto fabbricati di Borgo a Mozzano. L'ipoteca colpisce anche gli altri beni oggetto della presente procedura.

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare per atto giudiziario del Tribunale di Lucca**
Trascritto a Lucca il 17/07/2024
Reg. gen. 12376 - Reg. part. 9394
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento per atto giudiziario - Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca rep. 2679 del 11.06.2024. I beni pignorati per i diritti di proprietà per 1/1 sono rappresentati dall'unità immobiliare 697 subalterno 18, foglio 20 del catasto fabbricati di Borgo a Mozzano. Il pignoramento colpisce anche gli altri beni oggetto della presente procedura. la sezione D della nota di trascrizione contiene le seguenti ulteriori informazioni: "L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 191.049,27 oltre ad interessi e spese."

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione non possono essere definiti con esattezza al momento attuale essendo collegati, almeno in parte, al prezzo di aggiudicazione del bene.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico di Borgo a Mozzano il bene oggetto di stima, localizzato nell'UTOE n. 12 di Borgo a Mozzano, si trova in zona urbanistica "centri di matrice antica" regolata dagli articoli 12, 13 e 14 delle NTA.

Si allega relativa cartografia con estratto delle norme.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Sono state reperite e consultate presso gli archivi del comune di Borgo a Mozzano due pratiche edilizie relative ai beni oggetto di stima.

La prima pratica porta il numero 130 / 01 - concessione edilizia n. 37 / 2001 del 31.05.2001 a nome dei signori [REDACTED] e [REDACTED]. Nella concessione si precisa che si tratta di "completamento lavori delle licenze edilizie n. 227 / 66 e 332 / 67 relativi a fabbricato residenziale", tuttavia le opere oggetto della licenza edilizia n. 227 / 66 interessano altre parti dello stesso fabbricato e non è stato possibile reperire presso gli archivi comunali copia della pratica relativa alla licenza edilizia n. 332 / 67. Il fabbricato oggetto di intervento era una vecchia costruzione che è stata completamente ristrutturata e in parte anche demolita e ricostruita.

Le opere autorizzate con licenza edilizia n. 37 / 2001 comprendevano al piano terra – lato via degli Orti la realizzazione di opere di manutenzione nel vano a uso "cantina" oggetto di stima comprendenti la realizzazione di intonaci, impianto elettrico e la messa in opera di nuovi pavimenti.

Le opere non sono state mai completate e sono state oggetto di variante con la seconda pratica edilizia reperita, che porta il numero 46 / 2003 e alla quale non ha fatto seguito il rilascio di alcuna concessione edilizia. L'elaborato grafico in atti prevedeva al piano terra – lato via degli Orti la realizzazione di opere nella "cantina"

oggetto di stima con chiusura della porta di accesso alle scale comuni e chiusura della finestra con affaccio sul passaggio comune di accesso da via degli Orti, opere realmente realizzate.

E' stata reperita nella pratica la lettera di trasmissione da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Lucca, che porta il protocollo 16618 / 14683 del 26.11.2003, del progetto con calcoli statici depositato per la realizzazione delle opere previste.

Non è stato possibile consultare una ulteriore pratica edilizia presente nei registri del comune di Borgo a Mozzano a nome del signor [REDACTED] (dante causa degli attuali proprietari), identificata come pratica n. 3344 / 1983, non reperita negli archivi.

In pratica, l'unico titolo edilizio rilasciato che è stato possibile reperire e consultare è rappresentato dalla licenza edilizia n. 37 / 2001 del 31.05.2001 - pratica n. 130 / 2001, per la quale non è presente in atti alcuna dichiarazione di chiusura dei lavori.

Lo stato attuale del bene oggetto di stima è comparabile con quanto riportato nella pratica edilizia 46/2003 (variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 37/2001), per la quale non è tuttavia mai stato rilasciato alcun titolo abilitativo.

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.

Le difformità rispetto a quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi sono rappresentate dalla chiusura della porta di comunicazione con la scala comune e dalla chiusura della finestra con affaccio sul passaggio comune riportate nell'elaborato grafico della licenza edilizia n. 37 / 2001, nonché dalla maggiore altezza utile reale, pari a circa 3,05 metri a fronte dei 2,70 metri indicati nell'elaborato di progetto - sezione A-B.

Tali difformità potranno essere sanate con presentazione di una SCIA a opere ultimate, previa corresponsione dell'oblazione minima di € 1.000,00 come previsto dalla L.R. 65/2014, art. 209, comma 5.

Trattandosi di unità immobiliare che si trova in zona sismica, dovrà essere attestato da un tecnico abilitato "che gli interventi (..) rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del Capo IV della Parte II del DPR n. 380/2001 "norme per le costruzioni in zone sismiche".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Secondo le informazioni reperite nel corso dei sopralluoghi, non esiste condominio formalmente costituito.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - via degli Orti 20, piano 2

DESCRIZIONE

Abitazione sita al piano secondo di un edificio condominiale privo di ascensore.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] a (Proprietà 1/1)

I beni oggetto di stima sono pervenuti alla signora [REDACTED] per i diritti di proprietà per 1/2 in comune e pro indiviso per successione in morte del padre signor [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], den. [REDACTED], vol. [REDACTED], successione trascritta a Lucca il 04.09.1985, n. 6198 part. - 89136 gen., regolata da testamento olografo pubblicato dal Notaio Gennaro Marrese il 16.03.1985, rep. 11139 - racc. 2402, registrato a Lucca il 19.03.1985, n. 1651 e trascritto a Lucca il 19.03.1985, n. 2328 part. - 2931 gen. (in data 03.10.2024, n. 12468 part. - 16437 gen. è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità contro il signor [REDACTED] e a favore dei signori [REDACTED] e [REDACTED], con riferimento all'unità immobiliare 697 sub. 17, foglio 20 del catasto di Borgo a Mozzano).

La signora [REDACTED] è divenuta proprietaria per 1/1 dei beni oggetto di stima per divisione per atto

Notaio De Luca del 01.10.2007, rep. 33058 / racc. 7939, trascritta a Lucca il 18.10.2007, n. 12672 part. - 22335 gen.

In ogni caso, la signora [REDACTED] era nubile al momento dell'apertura della successione in morte del signor [REDACTED] e della stipula del successivo atto di divisione e si tratta, comunque, di beni personali.

CONFINI

vuoto su via Umberto I, scale condominiali, beni [REDACTED] e fabbricato mappale 698.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
1 - ingresso	4,90 mq	6,99 mq	1	6,99 mq	2,72 m	2
2 - "camera" (superficie insufficiente)	8,45 mq	10,13 mq	1	10,13 mq	2,72 m	2
3 - bagno	4,00 mq	4,65 mq	1	4,65 mq	2,19 m	2
4 - angolo cottura	12,19 mq	14,21 mq	1	14,21 mq	2,42 m	2
5 - soggiorno	15,36 mq	19,77 mq	1	19,77 mq	3,62 m	2
6 - camera (due posti letto)	16,31 mq	20,86 mq	1	20,86 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				76,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,61 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'accesso al piano è possibile dalla pubblica via degli Orti, superata una piccola resede condominiale non riportata in mappa che corrisponde alla proiezione in pianta dei piani superiori del fabbricato, attraverso un "voltone" (chiuso da un cancello metallico) censito con il numero 702 subalterno 2. Al termine del voltone si entra in una piccola corte censita con il numero di mappa 700 come "corte" con l'annotazione "comune ai num. 702 sub. 1, sub. 3 del foglio 20", che è comunque necessario attraversare per raggiungere le scale comuni mappale 697 subalterno 8 che consentono di raggiungere il secondo piano del fabbricato.

Dalle scale condominiali, accessibili dalla pubblica via degli Orti (esiste anche una comunicazione con la via Umberto I, ma questa è indicata nell'elaborato planimetrico come facente parte dell'unità immobiliare 697 sub. 2), raggiunto il secondo piano, si accede all'appartamento oggetto di stima. Nel fabbricato non esiste ascensore.

Superata la porta di ingresso, con finitura esterna in legno di colore chiaro, si entra nell'ingresso - disimpegno

(vano 1), della superficie utile di circa 4,90 metri quadrati e con altezza compresa fra circa 2,38 e circa 2,71 metri (altezza media circa 2,55 metri), con pareti e soffitto intonacati e pavimento in piastrelle di ceramica di colore chiaro, sul quale si aprono gli altri vani dell'unità immobiliare.

Sulla sinistra di chi entra si trova la porta che conduce a un locale impropriamente usato come "camera" al momento dei sopralluoghi (vano 2), della superficie netta di circa 8,45 metri quadrati (inferiore al minimo di 9 metri quadrati per un posto letto) e con altezza utile di circa 2,72 metri. Il locale ha soffitto e pareti intonacati e pavimento in piastrelle: presenta una finestra metallica di colore verde con vetri doppi e affaccio sulla scala condominiale, dotata di inferriata metallica anti intrusione. Nella stanza è presente un termosifone in lega leggera dell'impianto di riscaldamento.

Sempre sulla sinistra di chi entra, superata la "camera", si trova la porta dell'unico bagno dell'unità immobiliare (vano 3), privo di finestre, con superficie utile di circa 4,00 metri quadrati e altezza compresa fra un minimo di circa 1,99 e un massimo di circa 2,38 metri (altezza media circa 2,19 metri). Il locale presenta pavimento e pareti rivestite di piastrelle di ceramica (le pareti fino all'altezza di circa 1,89 metri), è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno con tenda in plastica per l'uso della doccia. Nel bagno è presente uno "scaldasalviette" collegato all'impianto di riscaldamento.

Proseguendo verso la fine dell'ingresso, sul lato opposto rispetto alla porta di accesso, scesi due scalini, si raggiunge l'angolo cottura privo di finestre (vano 4), della superficie di circa 12,19 metri quadrati e con altezza utile di circa 2,42 metri. Il locale ha pareti e soffitto intonacati, pavimento in piastrelle di ceramica di colore bianco ed è arredato con mobili tipo cucina con piano di cottura in pietra, fornello e lavandino. In una nicchia in muratura sulla parete di separazione dal soggiorno si trova la caldaia murale a gas metano dell'impianto di riscaldamento.

Di fronte a chi entra nell'angolo cottura si trova un locale destinato a soggiorno (vano 5) della superficie di circa 15,36 metri quadrati e con altezza compresa fra circa 3,10 e circa 4,14 metri (altezza media circa 3,62 metri), con soffitto e pareti intonacati e pavimento in piastrelle di ceramica. L'unica finestra presente è metallica, di colore verde, con doppi vetri (rotti al momento dei sopralluoghi) e ad una sola anta, dotata di persiane metalliche di colore verde. Nella camera è presente un radiatore in lega leggera dell'impianto di riscaldamento.

Infine, sulla destra di chi entra nell'angolo cottura si trova la porta dell'unica camera dell'appartamento (vano 6), con superficie utile di circa 16,31 metri quadrati (sufficiente per due posti letto) e altezza utile di circa 2,42 metri nella porzione lato sud e compresa fra circa 3,09 e circa 4,07 metri nella porzione lato nord (altezza media circa 3,00 metri). Il locale ha soffitto e pareti intonacati e pavimento in piastrelle di ceramica di colore chiaro. L'unica finestra presente è metallica, di colore verde, con doppi vetri e ad una sola anta, dotata di persiane metalliche di colore verde. Nella camera è presente un radiatore in lega leggera dell'impianto di riscaldamento.

Non si è potuto appurare se l'impianto di riscaldamento sia o meno efficiente, così come non si è potuto appurare se l'impianto elettrico sia o no funzionante in quanto staccato dalla rete di alimentazione.

Secondo le informazioni fornite dall'incaricato della proprietà al momento dei sopralluoghi, l'impianto idrico è collegato alla rete idropotabile pubblica e le acque reflue sono convogliate nella pubblica fognatura.

Non sono stati reperiti né attestato di prestazione energetica, né dichiarazioni di conformità degli impianti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/2002 al 18/06/2003	[REDACTED] proprietaria per 1/2 [REDACTED] proprietario per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 697, Sub. 11 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 259,26 Piano T-2
Dal 18/06/2003 al 18/11/2004	[REDACTED] proprietaria per 1/2 [REDACTED] proprietario per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 697, Sub. 11 Categoria A3 Cl.6, Cons. 3,5 vani Rendita € 268,43 Piano T-2
Dal 18/11/2004 al 18/11/2005	[REDACTED] proprietaria per 1/2 [REDACTED] proprietario per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 697, Sub. 17 Categoria A3 Cl.6, Cons. 3,5 vani Rendita € 268,43 Piano 2
Dal 18/11/2005 al 01/10/2007	[REDACTED] proprietaria per 1/2 [REDACTED] proprietario per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 697, Sub. 17 Categoria A3 Cl.6, Cons. 3,5 vani Rendita € 268,43 Piano 2
Dal 01/10/2007 al 09/11/2015	[REDACTED] proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 697, Sub. 17 Categoria A3 Cl.6, Cons. 3,5 vani Rendita € 268,43 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 29/04/2025	[REDACTED] proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 697, Sub. 17 Categoria A3 Cl.6, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 268,43 Piano 2

La data del 29.04.2025 è la data in cui lo scrivente CTU ha scaricato dal portale "Sister" la visura catastale storica.

L'attuale unità immobiliare 697 subalterno 17 era in origine compresa nella maggior consistenza dell'unità immobiliare 697 subalterno 11, costituita in data 10.10.2002 - pratica n. 205514 in atti dal 10.10.2002 - costituzione (n. 2167.1/2002) con i seguenti dati censuari: foglio 20, numero 697, subalterno 11, categoria A/3, cl. 5, consistenza vani 4, R.C. € 259,26, via degli Orti n. 20, piano T-2. Il bene era intestato ai signori [REDACTED], proprietaria per 1/2 e [REDACTED], proprietario per 1/2.

Con variazione del 10.10.2002 - pratica n. 00205514 in atti dal 18.06.2003 - rettifica classamento proposto (n. 9686.1/2003) furono attribuiti i seguenti dati censuari: foglio 20, numero 697, subalterno 11, categoria A/3, cl. 6, consistenza vani 3,5, R.C. € 268,43, via degli Orti n. 20, piano T-2. Il bene era intestato ai signori [REDACTED], proprietaria per 1/2 e [REDACTED], proprietario per 1/2.

Con variazione per divisione del 18.11.2004 - pratica n. LU0179219 in atti dal 18.11.2004 - divisione (n. 12643.1/2004), l'originaria unità immobiliare 697 subalterno 11 fu frazionata nelle nuove unità immobiliari 697 subalterno 16 (cantina al piano terra) e 697 subalterno 17 (appartamento al piano 2), quest'ultima con i

seguenti dati censuari: foglio 20, numero 697, subalterno 17, categoria A/3, cl. 6, consistenza vani 3,5, R.C. € 268,43, via degli Orti n. 20, piano 2. Il bene era intestato ai signori [REDACTED], proprietaria per 1/2 e [REDACTED], proprietario per 1/2.

Con variazione nel classamento del 18.11.2005 - pratica n. LU0184298 in atti dal 18.11.2005 - variazione di classamento (n. 24649.1/2005) furono mantenuti i dati censuari attribuiti a seguito del frazionamento: foglio 20, numero 697, subalterno 17, categoria A/3, cl. 6, consistenza vani 3,5, R.C. € 268,43, via degli Orti n. 20, piano 2. Il bene era intestato ai signori [REDACTED], proprietaria per 1/2 e [REDACTED], proprietario per 1/2.

Con voltura a seguito della presentazione del Modello Unico n. 12672.2/2007 - Reparto PI di Lucca in atti dal 22.10.2007, riferito alla divisione per atto Notaio Vincenzo De Luca 01.10.2007, rep. 33058, fu variata l'intestazione catastale alla sola signora [REDACTED], proprietaria per 1/1.

Infine, con variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie i dati censuari furono variati in: foglio 20, numero 697, subalterno 17, categoria A/3, cl. 6, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale 83 metri quadrati - escluse aree scoperte 83 metri quadrati, R.C. € 268,43, via degli Orti n. 20, piano 2. Il bene era intestato ai signori [REDACTED], proprietaria per 1/1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	697	17		A3	6	3,5 vani	83 mq	268,43 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Nella planimetria catastale in atti non è riportata una porzione della parete divisoria esistente fra angolo cottura e soggiorno.

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di stima di presentava al momento dei sopralluoghi in mediocri condizioni.

PARTI COMUNI

All'elaborato planimetrico depositato nell'anno 2005 è allegato un elenco subalterni incompleto, che non comprende i riferimenti delle unità immobiliari cui spettano diritti sulle parti comuni della particella 697 in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima.

Con riferimento al precedente elaborato planimetrico depositato nell'anno 2002, l'elenco subalterni descriveva l'unità immobiliare 697 subalterno 11 come "abitazione con accesso anche da via Umberto I n. 31", mentre nella realtà l'accesso dalla via Umberto I alle scale condominiali mappale 697 subalterno 8 avviene attraverso una porzione di ingresso-corridoio censita come facente parte dell'abitazione mappale 697 subalterno 2.

Sempre l'elaborato planimetrico depositato nell'anno 2002 indicava quali "beni comuni non censibili" comuni anche all'unità immobiliare 697 subalterno 11 (dalla quale è derivata per frazionamento l'unità immobiliare 697 subalterno 17 oggetto di stima) il "voltone" di accesso dalla pubblica via degli Orti censito con il numero 702, subalterno 2 e le scale interne di accesso ai piani censite con il numero 697, subalterno 8.

Nell'elaborato planimetrico non è riportata la piccola resede al piano terra (compresa nella proiezione in pianta dei piani superiori) che fronteggia la facciata del fabbricato condominiale sul lato verso la pubblica via degli Orti.

Al termine del voltone comune mappale 702 subalterno 2, per accedere alle scale comuni mappale 697 subalterno 8, si entra in una piccola corte censita con il numero di mappa 700 come "corte" con l'annotazione "comune ai num. 702 sub. 1, sub. 3 del foglio 20", che è comunque necessario attraversare per raggiungere le scale comuni mappale 697 subalterno 8 che consentono di raggiungere il secondo piano del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima si trova al piano secondo di un fabbricato condominiale con struttura in muratura ordinaria, in parte in pietrame e in parte in mattoni laterizi.

L'accesso al piano è possibile dalla pubblica via degli Orti, superata una piccola resede condominiale non riportata in mappa che corrisponde alla proiezione in pianta dei piani superiori del fabbricato, attraverso un "voltone" chiuso da un cancello metallico censito con il numero 702 subalterno 2. Al termine del voltone si entra in una piccola corte censita con il numero di mappa 700 come "corte" con l'annotazione "comune ai num. 702 sub. 1, sub. 3 del foglio 20", che è comunque necessario attraversare per raggiungere le scale comuni mappale 697 subalterno 8 che consentono di raggiungere il secondo piano del fabbricato.

La superficie utile dell'unità immobiliare è pari a circa 61,21 metri quadrati, mentre la superficie lorda "commerciale" è pari a circa 76,61 metri quadrati. L'altezza utile interna non è uniforme e varia da un minimo di circa 1,99 metri a un massimo di circa 4,14 metri. I solai sono apparentemente in latero cemento e pareti e soffitti sono intonacati con intonaco civile liscio. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica o materiale simile e le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono parzialmente rivestite con piastrelle lavabili.

Gli infissi esterni sono metallici, di colore verde, con doppi vetri, di recente costruzione. La finestra del vano con affaccio verso sud, sulle scale condominiali, è dotata di una inferriata metallica anti intrusione, mentre le due finestre con affaccio verso nord, su via Umberto I, (una delle quali con i vetri rotti al momento dei sopralluoghi) sono dotate di persiane metalliche di colore verde.

Le scale condominiali sono in muratura, con ringhiere metalliche di disegno semplice, completamente aperte sulla corte mappale 700 con cui confinano sul lato est.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con quadretto dotato di interruttori magnetotermici differenziali, ma non è stato possibile accertarne lo stato di efficienza, né è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità.

L'impianto termico è dotato di una caldaia murale a gas metano posizionata in una nicchia nella muratura che separa l'angolo cottura dal soggiorno, con elementi radianti rappresentati da termosifoni in lega leggera. Non è stato possibile accertarne lo stato di efficienza, né è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità.

Non esistono aree scoperte pertinenziali, né posto auto, o autorimessa privata e neppure una cantina.

Non esiste condominio formalmente costituito, trattandosi di un fabbricato in origine di unica proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dei sopralluoghi l'appartamento oggetto di stima era nella disponibilità della proprietaria, residente altrove, ma non occupato da alcuno. Nell'appartamento erano presenti arredi e materiali vari presumibilmente di proprietà dell'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1984 al 01/10/2007	[REDACTED] proprietaria per 1/2 [REDACTED] proprietario per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	dichiarazione di successione del signor ##Giorgio D'Olivo##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		testamento olografo pubblicato dal Notaio ##Gennaro Marrese##	16/03/1985	11139	2402
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Pubblicità Immobiliare di Lucca	04/09/1985	8136	6198
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Lucca		75	1271
		atto pubblico di divisione			
Dal 01/10/2007 al 29/11/2024	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

ASTE GIUDIZIARIE® 	proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 	Notaio ##Vincenzo De Luca##	01/10/2007	33058	7939
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Agenzia delle Entrate - Pubblicità Immobiliare di Lucca	18/10/2007	22335	12672	
	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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La data del 29.11.2024 è la data in cui lo scrivente CTU ha eseguito i controlli presso l'Agenzia del Territorio di Lucca - Servizio Pubblicità Immobiliare.

Il bene oggetto di stima è inizialmente pervenuto alla signora [REDACTED] per i diritti di proprietà per 1/2 per successione in morte del padre signor [REDACTED], nato in [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] den. [REDACTED] vol. [REDACTED], trascritta a Lucca il 04.09.1985, n. 6198 part. - 89136 gen., regolata da testamento olografo pubblicato dal Notaio Gennaro Marrese in data 16.03.1985, rep. 11139 - racc. 2402, registrato a Lucca il 19.03.1985, n. 1651 e trascritto a Lucca il 19.03.1985, n. 2328 part. - 2931 gen. (in data 03.10.2024, n. 12468 part. - 16437 gen. è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità contro il signor [REDACTED] e a favore dei signori [REDACTED] e [REDACTED], con riferimento all'unità immobiliare 697 sub. 17, foglio 20 del catasto di Borgo a Mozzano).

La signora [REDACTED] è divenuta proprietaria per 1/1 del beni oggetto di stima per divisione per atto Notaio Vincenzo De Luca del 01.10.2007, rep. 33058 / racc. 7939, trascritta a Lucca il 18.10.2007, n. 12672 part. - 22335 gen.

L'unità immobiliare 697 sub. 17 oggetto della presente procedura è derivata dalla unità immobiliare 697 sub. 11 per divisione catastale in data 18.11.2004 - pratica n. LU0172919 - divisione n. 12643.1/2004.

All'epoca dell'apertura della successione del signor [REDACTED] e della stipula dell'atto pubblico di divisione la signora [REDACTED] era nubile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 29/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da atto giudiziario del Tribunale di Urbino
Iscritto a Lucca il 14/12/2015
Reg. gen. 16334 - Reg. part. 2340
Quota: 1/1
Importo: € 188.007,02
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 188.007,02
Rogante: Tribunale di Urbino
Data: 26/10/2015
N° repertorio: 366
Note: I beni ipotecati per i diritti di proprietà per 1/1 sono rappresentati dall'unità immobiliare 697 subalterno 17, foglio 20 del catasto fabbricati di Borgo a Mozzano. L'ipoteca colpisce anche gli altri beni oggetto della presente procedura.

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare per atto giudiziario del Tribunale di Lucca**
Trascritto a Lucca il 17/07/2024
Reg. gen. 12376 - Reg. part. 9394
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento per atto giudiziario - Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca rep. 2679 del 11.06.2024. I beni pignorati per i diritti di proprietà per 1/1 sono rappresentati dall'unità immobiliare 697 subalterno 17, foglio 20 del catasto fabbricati di Borgo a Mozzano. Il pignoramento colpisce anche gli altri beni oggetto della presente procedura. la sezione D della nota di trascrizione contiene le seguenti ulteriori informazioni: "L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 191.049,27 oltre ad interessi e spese."

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione non possono essere definiti con esattezza al momento attuale essendo collegati, almeno in parte, al prezzo di aggiudicazione del bene.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico di Borgo a Mozzano il bene oggetto di stima, localizzato nell'UTOE n. 12 di Borgo a Mozzano, si trova in zona urbanistica "centri di matrice antica" regolata dagli articoli 12, 13 e 14 delle NTA.

Si allega relativa cartografia con estratto delle norme.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Sono state reperite e consultate presso gli archivi del comune di Borgo a Mozzano due pratiche edilizie relative ai beni oggetto di stima.

La prima pratica porta il numero 130 / 01 - concessione edilizia n. 37 / 2001 del 31.05.2001 a nome dei signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]. Nella concessione si precisa che si tratta di "completamento lavori delle licenze edilizie n. 227 / 66 e 332 / 67 relativi a fabbricato residenziale", tuttavia le opere oggetto della licenza edilizia n. 227 / 66 interessano altre parti dello stesso fabbricato e non è stato possibile reperire presso gli archivi comunali copia della pratica relativa alla licenza edilizia n. 332 / 67. Il fabbricato oggetto di intervento era una vecchia costruzione che è stata completamente ristrutturata e in parte anche demolita e ricostruita.

Le opere autorizzate con pratica edilizia n. 130 / 2001 - licenza edilizia n. 37 / 2001 comprendevano al piano secondo - lato via Umberto I, la realizzazione di una piccola abitazione comprendente un ingresso - disimpegno con accesso dalle scale condominiali, un salotto, un bagno privo di finestre con piccolo vano accessorio, una camera e una cucina. Nell'elaborato grafico le opere da realizzare erano sommariamente elencate come: 1 - completamento divisori interni; 2 - intonaci-impianti (elettrico, idrico, riscaldamento); 3 - infissi interni; 4 - restauro infissi esterni; 5 - pavimenti e rivestimenti.

Le opere non sono state mai completate e sono state oggetto di variante con la seconda pratica edilizia reperita, che porta il numero 46 / 2003 e alla quale non ha fatto seguito il rilascio di alcuna concessione edilizia. L'elaborato grafico in atti prevedeva al piano secondo - lato via Umberto I la realizzazione di modifiche all'interno della piccola abitazione autorizzata con licenza edilizia n. 37 / 2001 con variazione della posizione delle tramezzature interne e con realizzazione di due vani a uso soffitta con piccolo ripostiglio (tutti sottotetto) al piano terzo. Il progetto prevedeva un ingresso - disimpegno con accesso dalle scale condominiali, uno studio, un bagno privo di finestre, un angolo cottura, una "zona giorno" e una camera: all'ingresso della camera era prevista la realizzazione di una scala interna di comunicazione con il piano terzo (sottotetto), dove avrebbero dovuto essere ricavate due soffitte e un piccolo ripostiglio.

Lo studio e il bagno avrebbero dovuto essere ricavati nello spazio inizialmente occupato dal "salotto", con riduzione dello spessore della parete portante sita fra il bagno e l'angolo cottura previsti in variante, mentre la parete di separazione fra l'angolo cottura e la zona giorno era prevista con una lunghezza minore rispetto a quella effettivamente realizzata, corrispondente in pratica alla sola "nicchia" nella quale è stata messa in opera la caldaia murale dell'impianto di riscaldamento.

E' stata reperita nella pratica la lettera di trasmissione da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Lucca, che porta il protocollo 16618 / 14683 del 26.11.2003, del progetto con calcoli statici depositato per la realizzazione delle opere previste.

Non è stato possibile consultare una ulteriore pratica edilizia presente nei registri del comune di Borgo a Mozzano a nome del signor [REDACTED] (dante causa degli attuali proprietari), identificata come pratica n. 3344 / 1983, non reperita negli archivi.

In pratica, l'unico titolo edilizio valido rilasciato che è stato possibile reperire e consultare è rappresentato dalla licenza edilizia n. 37 / 2001 del 31.05.2001 – pratica n. 130 / 2001, per la quale non è presente in atti alcuna dichiarazione di chiusura dei lavori.

Lo stato attuale del bene oggetto di stima è simile a quanto riportato nella pratica edilizia 46/2003 (variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 37/2001), per la quale non è tuttavia mai stato rilasciato alcun titolo abilitativo, con le differenze rappresentate dalla mancata realizzazione della scala interna di accesso al sottotetto, dal mancato rifacimento dei solai fra piano primo e piano secondo - lato verso via Umberto I, dal mancato rifacimento dei solai fra piano secondo e piano terzo (sottotetto) con sviluppo in altezza dell'odierno soggiorno e dell'odierna camere fino all'intradosso della copertura. Sono presenti anche variazioni di dettaglio nelle tramezzature e nelle aperture, il tutto come indicato negli allegati elaborati grafici.

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.

Le difformità rispetto a quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi sono rappresentate da una riduzione della superficie del "salotto", in parte occupato dal vano a uso servizio igienico privo di finestre che appare spostato più verso sud rispetto al servizio igienico previsto nel progetto approvato. Fra il bagno e il soggiorno con affaccio verso via Umberto I è stato ricavato un "angolo cottura" privo di finestre, mentre la "cucina" del progetto originario era destinata a camera al momento dei sopralluoghi.

Il confronto degli elaborati grafici dei progetti con lo stato attuale del bene, evidenzia la demolizione di una porzione della originaria muratura portante fra il bagno e l'angolo cottura con riduzione dello spessore della stessa a quello di una "tramezzatura".

In pratica si tratta di opere realizzate in difformità dall'unico valido titolo edilizio rilasciato per diversa disposizione delle tramezzature interne e per altezze utili interne non corrispondenti alle maggiori altezze previste nel progetto.

Il progetto approvato prevedeva un riposizionamento del solaio di piano, con altezza utile interna dell'appartamento prevista in 3 metri. In realtà, il solaio della porzione di fabbricato lato via Umberto I non è stato rialzato e le altezze utili rilevate nel corso dei sopralluoghi sono pari a circa metri 2,71 nella parte sud dell'ingresso – corridoio e circa metri 2,38 nella parte nord dell'ingresso – corridoio e circa metri 2,72 nel "salotto" (utilizzato come "camera") con affaccio sulle scale condominiali. Il vano a uso servizio igienico ha un'altezza utile compresa fra un minimo di circa 1,99 e un massimo di circa 2,38 metri, mentre l'angolo cottura

privo di finestre ha un'altezza utile pari a circa 2,42 metri.

Il vano destinato a soggiorno, con affaccio verso via Umberto I, è coperto dalla falda del tetto a capanna con altezza utile compresa fra un massimo di circa 4,14 e un minimo di circa 3,10 metri, mentre la camera, sempre con affaccio verso via Umberto I, ha un'altezza utile di circa 2,42 metri nella porzione lato sud e compresa fra un massimo di circa 4,07 e un minimo di circa 3,09 metri nella porzione lato nord, verso via Umberto I.

In sintesi, le altezze utili interne non sono completamente conformi alle vigenti norme (D.M. 05 luglio 1975), che prevedono un'altezza minima di 2,70 metri riducibile a 2,40 metri nei corridoi, nei disimpegni, nei bagni e nei ripostigli.

Secondo le recenti innovazioni apportate al "testo unico edilizia" DPR n. 380/2001 dal "decreto salvacasa" L. n. 105/2024, di conversione del D.L. 69/2024, art. 34-bis, le tolleranze costruttive per le unità immobiliari di superficie compresa fra 60 e 100 metri quadrati sono stabilite nel 5 % e "valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanza e di requisiti igienico-sanitari" e questo "per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024".

Le altezze rilevate appaiono inferiori ai minimi di legge nella porzione nord dell'ingresso - corridoio (altezza metri 2,38 circa), nel bagno (altezza metri 1,99 - 2,38 circa), nell'angolo cottura (altezza metri 2,42 circa) e nella porzione lato sud della camera (altezza metri 2,42 circa).

Sempre secondo le innovazioni apportate al "testo unico edilizia" DPR n. 380/2001 dal "decreto salvacasa" L. n. 105/2024, di conversione del D.L. 69/2024, art. 24, comma 5-bis, lettera a) "il tecnico progettista è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi (...) locali con altezza minima inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri" a condizione che sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni: "a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie; b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari."

Nel caso in cui siano applicabili all'altezza minima prevista dall'articolo 24, comma 5-bis, lettera a) le tolleranze di cui all'articolo 34-bis del "testo unico edilizia" DPR n. 380/2001 come modificato "decreto salvacasa" L. n. 105/2024, di conversione del D.L. 69/2024, la misura minima effettiva dell'altezza interna sarebbe pari a metri $(2,40 - 5\%) =$ metri 2,28, sufficiente per tutti i locali a eccezione del bagno (vano 3) che presenta un'altezza media pari a circa 2,19 metri. Se l'ulteriore tolleranza non fosse applicabile, oltre al bagno (vano 3) non sarebbe conforme al requisito dell'altezza minima di metri 2,40 anche la porzione dell'ingresso-corridoio (vano 1) lato via Umberto I, che presenta un'altezza utile di circa metri 2,38.

Fatto salvo il requisito dell'altezza minima per il bagno e per la porzione dell'ingresso-corridoio lato via Umberto I, le difformità rilevate potranno essere sanate con presentazione di una CILA a opere ultimate, previa corresponsione dell'oblazione minima di € 1.000,00 come previsto dalla L.R. 65/2014, art. 209, comma 5.

Trattandosi di unità immobiliare che si trova in zona sismica, dovrà essere predisposta specifica pratica con calcoli statici da presentare all'Ufficio del Genio Civile di Lucca in variante della pratica depositata nell'anno 2003, protocollo 16618 / 14683, in particolare (oltre alle altre opere realizzate) per la riduzione dello spessore della parete portante posta fra il bagno e l'angolo cottura.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non esiste né condominio formalmente costituito, né amministratore.

Il criterio di formazione dei lotti ha tenuto conto della diversa proprietà dei beni pignorati, che possono essere commercializzati separatamente per facilitarne la vendita.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - via degli Orti 18, piano T
Magazzino sito al piano terra di un edificio condominiale, con finiture al grezzo. Il numero civico presente sulla sinistra del portone è il 18, mentre l'unità immobiliare è censita in catasto con il civico 20 che corrisponde al "voltone" di accesso alle scale condominiali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 697, Sub. 18, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.452,00
Il criterio di stima adottato nel caso concreto è rappresentato dall'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni di cui trattasi.

Lo scrivente CTU ha eseguito una ricerca sulle banche dati "Geopoi" dell'Agenzia delle Entrate e "Borsino Immobiliare", consultando anche il servizio del portale "Entratel" che consente di individuare i valori dichiarati negli atti pubblici riferiti alla compravendita di beni immobili situati nella zona in cui si trovano i beni oggetto di stima.

Secondo la banca dati "Geopoi", i dati riferiti al secondo semestre 2024 evidenziano valori medi indicativi delle "abitazioni di tipo economico" compresi fra un minimo di circa 650,00 e un massimo di circa 900,00 € a metro quadrato di superficie lorda "commerciale" (media = circa 775,00 € a metro quadrato di superficie lorda).

Secondo la banca dati "Borsino Immobiliare", i valori medi indicativi delle "abitazioni in seconda fascia" sono compresi fra un minimo di circa 680,00 e un massimo di circa 785,00 € a metro quadrato (media = circa 732,50 € a metro quadrato di superficie lorda).

Più articolata è la situazione rilevata dalla consultazione dei "valori dichiarati" rapportati alla superficie delle unità immobiliari oggetto di compravendita. Nel periodo aprile 2021 - novembre 2024 sono stati individuati 22 atti pubblici di compravendita nell'abitato di Borgo a Mozzano, con valori unitari compresi fra un minimo di circa 90,91 € a metro quadrato di superficie lorda (evidentemente, si trattava di un rudere) e un massimo di circa 1.048,39 € a metro quadrato di superficie lorda.

I valori dichiarati riferiti ai singoli anni evidenziano una progressiva riduzione dei valori medi, che passano da una media ponderata di circa 775,71 € a metro quadrato nell'anno 2021 a una media ponderata di circa 409,92 € a metro quadrato nell'anno 2024, con una media ponderata riferita all'intero periodo pari a circa 597,78 € a metro quadrato.

Il bene oggetto di stima si colloca in una fascia di mercato molto bassa, privo di finiture, di accesso poco agevole e con difformità edilizie da sanare, ma potrebbe essere appetibile come locale accessorio per le unità immobiliari site nello stesso fabbricato e prive di cantina o locali di sgombero.

Considerando per i "magazzini" valori unitari pari a circa il 50 % di quelli riferiti alle abitazioni, a parere dello scrivente può essere applicato al caso concreto un valore unitario di base leggermente inferiore in quanto il locale ha finiture "al grezzo" pari a circa 300,00 € a metro quadrato di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Borgo a Mozzano (LU) - via degli Orti 18, piano T	34,84 mq	300,00 €/mq	€ 10.452,00	100,00%	€ 10.452,00
Valore di stima:					€ 10.452,00

Valore di stima: € 10.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - SCIA a opere realizzate	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - sanzione amministrativa minima (LR 65/2014, art. 209, comma 5)	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - diritti di segreteria per deposito SCIA in sanatoria	200,00	€
Altro - dichiarazione di conformità impianto elettrico (al netto di eventuali adeguamenti)	300,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - predisposizione e deposito attestazione di abitabilità / agibilità	300,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia e vizi occulti e per facilitare la vendita in tempi brevi	20,00	%
Altro - certificazione statica	500,00	€
Altro - predisposizione e deposito elaborato planimetrico aggiornato per rappresentazione piccola resede comune al piano terra - lato via degli Orti	300,00	€

Valore finale di stima: € 4.800,00

Gli importi delle tipologie di deprezzamento sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri e suscettibili di eventuali variazioni in aumento.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - via degli Orti 20, piano 2
Abitazione sita al piano secondo di un edificio condominiale privo di ascensore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 697, Sub. 17, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 53.627,00

Il criterio di stima utilizzato nel caso concreto è rappresentato dall'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni di cui trattasi.

Lo scrivente CTU ha eseguito una ricerca sulle banche dati "Geopoi" dell'Agenzia delle Entrate e "Borsino Immobiliare", consultando anche il servizio del portale "Entratel" che consente di individuare i valori dichiarati negli atti pubblici riferiti alla compravendita di beni immobili situati nella zona in cui si trovano i beni oggetto di stima.

Secondo la banca dati "Geopoi", i dati riferiti al secondo semestre 2024 evidenziano valori medi indicativi delle "abitazioni di tipo economico" compresi fra un minimo di circa 650,00 e un massimo di circa 900,00 € a metro quadrato di superficie lorda "commerciale" (media = circa 775,00 € a metro quadrato di superficie lorda).

Secondo la banca dati "Borsino Immobiliare", i valori medi indicativi delle "abitazioni in seconda fascia" sono compresi fra un minimo di circa 680,00 e un massimo di circa 785,00 € a metro quadrato (media = circa 732,50 € a metro quadrato di superficie lorda).

Più articolata è la situazione rilevata dalla consultazione dei "valori dichiarati" rapportati alla superficie delle unità immobiliari oggetto di compravendita. Nel periodo aprile 2021 - novembre 2024 sono stati individuati 22 atti pubblici di compravendita nell'abitato di Borgo a Mozzano, con valori unitari compresi fra un minimo di circa 90,91 € a metro quadrato di superficie lorda (evidentemente, si trattava di un rudere) e un massimo di circa 1.048,39 € a metro quadrato di superficie lorda.

I valori dichiarati riferiti ai singoli anni evidenziano una progressiva riduzione dei valori medi, che passano da una media ponderata di circa 775,71 € a metro quadrato nell'anno 2021 a una media ponderata di circa 409,92 € a metro quadrato nell'anno 2024, con una media ponderata riferita all'intero periodo pari a circa 597,78 € a metro quadrato.

Il bene oggetto di stima nel suo stato attuale (tenuto conto anche delle difformità edilizie riscontrate) si colloca in una fascia di mercato molto bassa; tuttavia per la sua localizzazione potrebbe trovare interessanti riscontri sul mercato una volta sistemato in quanto si trova in zona centralissima e ha una dimensione che lo rende appetibile a una pluralità di potenziali clienti.

Tenuto conto di quanto esposto, a parere dello scrivente può essere applicato al caso concreto un valore unitario di base pari a circa 700,00 € a metro quadrato di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Borgo a Mozzano (LU) - via degli Orti 20, piano 2	76,61 mq	700,00 €/mq	€ 53.627,00	100,00%	€ 53.627,00
Valore di stima:					€ 53.627,00

Valore di stima: € 53.650,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - CILA a opere realizzate	700,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - sanzione amministrativa minima (L.R. 65/2014, art. 209, comma 5)	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - diritti per deposito CILA in sanatoria	75,00	€
Altro - dichiarazione di conformità impianto elettrico (al netto di eventuali adeguamenti)	300,00	€
Altro - dichiarazione di conformità impianto termico (al netto di eventuali adeguamenti)	300,00	€
Altro - aggiornamento planimetria catastale per rappresentazione divisorio fra angolo cottura e soggiorno (compresi diritti di presentazione DOCFA)	470,00	€
Altro - predisposizione e deposito Attestato di Prestazione Energetica (compresi diritti)	210,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - predisposizione e deposito verifica Ufficio Genio Civile	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - predisposizione e deposito attestato di abitabilità / agibilità	300,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia e vizi occulti e per facilitare la vendita	20,00	%
Altro - predisposizione e deposito elaborato planimetrico aggiornato per rappresentazione piccola resede comune al piano terra - lato via degli Orti	300,00	€

Valore finale di stima: € 38.265,00

Gli importi delle tipologie di deprezzamento sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri e suscettibili di eventuali variazioni in aumento.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non esiste condominio formalmente costituito né amministratore.

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.

Castelnuovo di Garfagnana, li 20/05/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto mappa catastale wegis, foglio 20 del comune di Borgo a Mozzano
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - elaborato planimetrico anno 2002
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - elenco subalterni anno 2002
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - elaborato planimetrico anno 2005
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - elenco subalterni anno 2005
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - visura storica unità immobiliare 697 sub. 10, foglio 20 (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - visura storica unità immobiliare 697 sub. 15, foglio 20 (Aggiornamento al 29/11/2024)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - visura storica unità immobiliare 697 sub. 17, foglio 20 (Aggiornamento al 29/04/2025)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - visura storica unità immobiliare 697 sub. 18, foglio 20 (Aggiornamento al 29/11/2024)
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - planimetria attuale in atti unità immobiliare 697 sub. 17, foglio 20
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - planimetria attuale in atti unità immobiliare 697 sub. 18, foglio 20
- ✓ N° 12 Altri allegati - rilievo stato attuale unità immobiliare 697 sub. 17, foglio 20 (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - rilievo stato attuale unità immobiliare 697 sub. 18, foglio 20 (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - difformità edilizie unità immobiliare 697 sub. 17, foglio 20 - pianta (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - difformità edilizie unità immobiliare 697 sub. 17, foglio 20 - sezione (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 16 Altri allegati - difformità edilizie unità immobiliare 697 sub. 18, foglio 20 (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 17 Altri allegati - pubblicità immobiliare - elenco note a nome [REDACTED] (Aggiornamento al 29/11/2024)
- ✓ N° 18 Altri allegati - pubblicità immobiliare - elenco note a nome [REDACTED] (Aggiornamento al 29/11/2024)
- ✓ N° 19 Altri allegati - pubblicità immobiliare - iscrizione n. 2340 part. / 2015
- ✓ N° 20 Altri allegati - pubblicità immobiliare - trascrizione n. 6198 part. / 1985

- ✓ N° 21 Altri allegati - pubblicità immobiliare - trascrizione n. 3577 part. / 2003
- ✓ N° 22 Altri allegati - pubblicità immobiliare - trascrizione n. 12672 part. / 2007
- ✓ N° 23 Altri allegati - pubblicità immobiliare - trascrizione n. 9394 part. / 2024
- ✓ N° 24 Altri allegati - pubblicità immobiliare - trascrizione n. 12468 / 2024
- ✓ N° 25 Concessione edilizia - pratica edilizia n. 130 / 2001 - concessione edilizia
- ✓ N° 26 Concessione edilizia - pratica edilizia n. 130 / 2001 - relazione tecnica
- ✓ N° 27 Concessione edilizia - pratica edilizia n. 130 / 2001 - elaborato grafico 1
- ✓ N° 28 Concessione edilizia - pratica edilizia n. 130 / 2001 - elaborato grafico 2
- ✓ N° 29 Concessione edilizia - pratica edilizia n. 130 / 2001 - documentazione fotografica
- ✓ N° 30 Concessione edilizia - pratica edilizia n. 46 / 2003 - relazione tecnica
- ✓ N° 31 Concessione edilizia - pratica edilizia n. 46 / 2003 - schema interventi - stato attuale
- ✓ N° 32 Concessione edilizia - pratica edilizia n. 46 / 2003 - schema interventi - stato di progetto
- ✓ N° 33 Concessione edilizia - pratica edilizia n. 46 / 2003 - elaborato grafico
- ✓ N° 34 Concessione edilizia - pratica edilizia n. 46 / 2003 - scheda indagine edifici L.R. 59/80
- ✓ N° 35 Concessione edilizia - pratica edilizia n. 46 / 2003 - documentazione fotografica
- ✓ N° 36 Concessione edilizia - pratica edilizia n. 46 / 2003 - deposito progetto all'Ufficio del Genio Civile di Lucca
- ✓ N° 37 Concessione edilizia - pratica edilizia n. 46 / 2003 - richiesta integrazione
- ✓ N° 38 Ortofoto - ripresa aerea anno 2023
- ✓ N° 39 Certificato destinazione urbanistica - estratto regolamento urbanistico Borgo a Mozzano
- ✓ N° 40 Altri allegati - estratto atto di nascita signora [REDACTED], con annotazioni
- ✓ N° 41 Altri allegati - estratto atto di nascita signor [REDACTED], con annotazioni

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - via degli Orti 18, piano T
Magazzino sito al piano terra di un edificio condominiale, con finiture al grezzo. Il numero civico presente sulla sinistra del portone è il 18, mentre l'unità immobiliare è censita in catasto con il civico 20 che corrisponde al "voltone" di accesso alle scale condominiali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 697, Sub. 18, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico di Borgo a Mozzano il bene oggetto di stima, localizzato nell'UTOE n. 12 di Borgo a Mozzano, si trova in zona urbanistica "centri di matrice antica" regolata dagli articoli 12, 13 e 14 delle NTA. Si allega relativa cartografia con estratto delle norme.

Prezzo base d'asta: € 4.800,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - via degli Orti 20, piano 2
Abitazione sita al piano secondo di un edificio condominiale privo di ascensore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 697, Sub. 17, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico di Borgo a Mozzano il bene oggetto di stima, localizzato nell'UTOE n. 12 di Borgo a Mozzano, si trova in zona urbanistica "centri di matrice antica" regolata dagli articoli 12, 13 e 14 delle NTA. Si allega relativa cartografia con estratto delle norme.

Prezzo base d'asta: € 38.265,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 117/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.800,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Borgo a Mozzano (LU) - via degli Orti 18, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 697, Sub. 18, Categoria C2	Superficie	34,84 mq
Stato conservativo:	I beni si presentano in mediocri condizioni. I lavori di ristrutturazione del magazzino non sono mai stati completati e il vano ha finiture "al grezzo".		
Descrizione:	Magazzino sito al piano terra di un edificio condominiale, con finiture al grezzo. Il numero civico presente sulla sinistra del portone è il 18, mentre l'unità immobiliare è censita in catasto con il civico 20 che corrisponde al "voltone" di accesso alle scale condominiali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.265,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Borgo a Mozzano (LU) - via degli Orti 20, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 697, Sub. 17, Categoria A3	Superficie	76,61 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di stima di presentava al momento dei sopralluoghi in mediocri condizioni.		
Descrizione:	Abitazione sita al piano secondo di un edificio condominiale privo di ascensore.		
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 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - VIA DEGLI ORTI 18, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da atto giudiziario del Tribunale di Urbino
Iscritto a Lucca il 14/12/2015
Reg. gen. 16334 - Reg. part. 2340
Quota: 1/1
Importo: € 188.007,02
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 188.007,02
Rogante: Tribunale di Urbino
Data: 26/10/2015
N° repertorio: 366
Note: I beni ipotecati per i diritti di proprietà per 1/1 sono rappresentati dall'unità immobiliare 697 subalterno 18, foglio 20 del catasto fabbricati di Borgo a Mozzano. L'ipoteca colpisce anche gli altri beni oggetto della presente procedura.

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare per atto giudiziario del Tribunale di Lucca**
Trascritto a Lucca il 17/07/2024
Reg. gen. 12376 - Reg. part. 9394
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento per atto giudiziario - Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca rep. 2679 del 11.06.2024. I beni pignorati per i diritti di proprietà per 1/1 sono rappresentati dall'unità immobiliare 697 subalterno 18, foglio 20 del catasto fabbricati di Borgo a Mozzano. Il pignoramento colpisce anche gli altri beni oggetto della presente procedura. la sezione D della nota di trascrizione contiene le seguenti ulteriori informazioni: "L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 191.049,27 oltre ad interessi e spese."

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - VIA DEGLI ORTI 20, PIANO 2

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da atto giudiziario del Tribunale di Urbino
Iscritto a Lucca il 14/12/2015
Reg. gen. 16334 - Reg. part. 2340
Quota: 1/1
Importo: € 188.007,02

A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 188.007,02

Rogante: Tribunale di Urbino

Data: 26/10/2015

N° repertorio: 366

Note: I beni ipotecati per i diritti di proprietà per 1/1 sono rappresentati dall'unità immobiliare 697 subalterno 17, foglio 20 del catasto fabbricati di Borgo a Mozzano. L'ipoteca colpisce anche gli altri beni oggetto della presente procedura.

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare per atto giudiziario del Tribunale di Lucca**

Trascritto a Lucca il 17/07/2024

Reg. gen. 12376 - Reg. part. 9394

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento per atto giudiziario - Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca rep. 2679 del 11.06.2024. I beni pignorati per i diritti di proprietà per 1/1 sono rappresentati dall'unità immobiliare 697 subalterno 17, foglio 20 del catasto fabbricati di Borgo a Mozzano. Il pignoramento colpisce anche gli altri beni oggetto della presente procedura. la sezione D della nota di trascrizione contiene le seguenti ulteriori informazioni: "L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 191.049,27 oltre ad interessi e spese."