

TRIBUNALE DI LUCCA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dini Dino, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2024 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Partita IVA:

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico.....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 133/2024 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 67.440,00.....	21

INCARICO

All'udienza del 13/12/2024, il sottoscritto Geom. Dini Dino, con studio in Via Nilde Lotti, 11 - 55036 - Pieve Fosciana (LU), email geometradinodini@gmail.com, PEC dino.dini@geopec.it, Tel. 0583414992, Fax 0583414992, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barga (LU) - Via Della Repubblica n.c. 46 - Fornaci di Barga (Coord. Geografiche: 44,04588°N - 10,47908° E)

DESCRIZIONE

Unità immobiliare terra tetto disposta su due livelli e così composta: al piano terreno da cantina, al piano primo, con accesso esterno da scala privata con annessa terrazza, da ingresso e scala interna, disimpegno, cucina, soggiorno, altro disimpegno, servizio igienico, tre camere, un vano utilizzato come sgombero (ma utilizzabile come studio), un ripostiglio in corrispondenza della scala interna, una terrazza accessibile sia dal soggiorno, sia dal vano attualmente utilizzato come sgombero.

E' ubicata nella Frazione Fornaci di Barga, del Comune di Barga, in una zona urbanistica dove trovano ubicazione edifici residenziali, di varie tipologie ed attività commerciali, anche in questo caso di varie tipologie; la zona è provvista di parcheggi pubblici, anche se, a giudizio del sottoscritto Esperto, insufficienti per le necessità della zona.

Per quanto riguarda i servizi, sia di prima necessità, che a servizio in generale delle esigenze quotidiane, la zona è ben servita, anche per quanto riguarda i mezzi di trasporto pubblici, mentre il traffico veicolare fa sì che la zona dov'è ubicato l'immobile in questione, sia notevolmente transitata sin dalle prime ore del giorno, fino a tarda sera, da parecchi mezzi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Relativamente al numero civico, il sottoscritto fa presente che agli atti della procedura viene indicato il 44, sul posto è invece indicato il numero 46.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barga (LU) - Via Della Repubblica n.c. 46 - Fornaci di Barga

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto 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 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nato [REDACTED]

- [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nato a [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di [REDACTED]

CONFINI

corte comune, [REDACTED] Via Provinciale, salvo se altri e/o diversi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Resede esclusiva	115,00 mq		0,18	20,70 mq	0,00 m	T
Cantina	10,00 mq		0,20	2,00 mq	3,35 m	T
Scala di accesso e terrazza su accesso	9,00 mq		0,25	2,25 mq	0,00 m	T-1°
Ingresso - Vano scala	2,00 mq		1	2,00 mq	3,27 m	1°
Disimpegno su scala	3,00 mq		1	3,00 mq	3,27 m	1°
Soggiorno	20,00 mq		1	20,00 mq	2,80 m	1°
Disimpegno su bagno e camera	2,00 mq		1	2,00 mq	3,25 m	1°
Cucina	3,00 mq		1	3,00 mq	3,25 m	1°
Servizio igienico	6,00 mq		1	6,00 mq	3,24 m	1°
Camera 1 di 3	12,00 mq		1	12,00 mq	3,25 m	1°
Camera 2 di 3	11,00 mq		1	11,00 mq	3,20 m	1°
Camera 3 di 3	10,00 mq		1	10,00 mq	3,26 m	1°
Disimpegno / Sgombero	6,00 mq		1	6,00 mq	3,20 m	1°
Terrazzo	4,00 mq		0,25	1,00 mq	3,20 m	1°
Totale superficie convenzionale:				100,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/04/1977 al 22/07/1977	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 171, Sub. 6 Categoria A4 Cl.10, Cons. 8 Rendita € 404,90
Dal 22/07/1977 al 07/11/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 171, Sub. 6 Categoria A4 Cl.10, Cons. 7,5 Rendita € 379,60 Piano T-1
Dal 07/11/2007 al 07/10/2009	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 171, Sub. 9 Categoria A4 Cl.10, Cons. 8 Rendita € 404,90 Piano T-1 Graffato 1772
Dal 07/10/2009 al 31/01/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 171, Sub. 9 Categoria A4 Cl.10, Cons. 8 Rendita € 404,90 Piano T-1 Graffato 1772
Dal 31/01/2013 al 10/03/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 171, Sub. 9 Categoria A4 Cl.10, Cons. 7,5 Superficie catastale 108 mq Rendita € 379,60 Graffato 1772

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	171	9		A4	10	7,5 vani	108 mq	379,6 €	T-1°	1772

Corrispondenza catastale

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

6 di 25

Da quanto è stato possibile rilevare, il sottoscritto ha riscontrato che la planimetria catastale dell'unità immobiliare in esame depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio (Servizi Catastali), corrisponde sostanzialmente con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

In merito alla mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, limitatamente alla particella catastale esaminata, si è potuto riscontrare che la stessa attualmente corrisponde allo stato dei luoghi

Si sottolinea inoltre come lo scrivente non ha proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine o il posizionamento in mappa dei fabbricati. Si ritiene comunque che i beni siano correttamente identificati a livello catastale e pertanto trasferibili.

Il sottoscritto Esperto fa presente che relativamente all'altezza utile interna della cantina viene indicata, in planimetria, corrispondente a 2,80 mt., sul posto è stata invece rilevata un'altezza di 3,35 mt.

PRECISAZIONI

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

le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo;

non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui;

misurazione dell'effettiva superficie della resede e/o dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

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

Attestato di Prestazione Energetica

Si sottolinea che, per la porzione immobiliare esaminata, non è stato rintracciato e quindi se ne ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni e pertanto lo scrivente non è in grado di riferire a quale, delle classificazioni previste dalla normativa di riferimento, sia ascrivibile l'unità immobiliare in esame e

conseguentemente quale potrebbe essere il suo rendimento energetico e quali i relativi costi di gestione, precisando che la sua redazione, se necessaria, resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario.

Conformità tecnico impiantistica

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

Vincoli di tutela

L'area in cui ricadono i beni in esame, non risulta essere soggetta a particolari vincoli di tutela. Insistono comunque sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente e quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente.

PATTI

Nessun patto specifico riguardante il bene oggetto di esecuzione immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in questione, attualmente non si trova in condizioni tali da definirle "normali" in quanto, come evincibile dalla documentazione fotografica allegata alla presente, sono riscontrabili evidenti problemi di umidità/infiltrazioni, le quali, come asserito anche dai soggetti eseguiti, presenti al momento dell'ultimo sopralluogo effettuato, probabilmente derivano da una mancata e puntuale manutenzione del tetto (il cui stato di conservazione, non è stato possibile verificarlo); esclusa detta problematica, comunque "non da poco", non si evidenziano altre problematiche, se non il non funzionamento dell'impianto di riscaldamento (per inciso, ad oggi manca la caldaia, la quale era esistente, ma una volta giusta è stata rimossa e non più installata), infatti la stessa viene riscaldata "solamente" (e probabilmente in maniera insufficiente) con una stufa a pellet posizionata nel soggiorno.

Il sottoscritto Esperto precisa che gli impianti esistenti presso l'unità immobiliare, risultano essere datati e non rispettano la normativa vigente in materia.

Le parti comuni interessate sono quelle indicate dall'articolo 1117, numeri 1, 2 e 3 del codice civile, che a titolo esemplificativo si riportano: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, i portici, i cortili, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione di quelle costituite per destinazione del padre di famiglia derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio tubazioni, utenze e luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari.

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

Per inciso e per quanto possa occorrere il sottoscritto precisa che l'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso il mappale 171 sub. 11 (B.C.N.C. area a comune ai sub. 9 e 13).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, risulta essere di remota costruzione, con struttura portante in pietra e/o muratura in blocchi di calcestruzzo, solai (per quanto è stato possibile verificare) in alcuni vani in acciaio e laterizio, probabilmente realizzati in epoca successiva alla costruzione originaria, per i quali non è stato reperito alcun titolo edilizio-autorizzativo, quindi, visto quanto dichiarato in fase di stipula del rogito notarile nell'anno 2013, sono lavori realizzati in epoca antecedente all'anno 1967, ed in alcuni casi, questo è stato dichiarato dai soggetti eseguiti al momento dell'ultimo sopralluogo, in latero cemento; il manto di copertura è in laterizio (come già scritto nella presente, necessita di un intervento di manutenzione).

Per quanto riguarda le caratteristiche di rifinitura: pareti esterne intonacate e tinteggiate, rivestimento della scala di accesso al piano primo in pietra, pavimentazione delle terrazze in monocottura, ringhiere in ferro verniciato; gli infissi sono in parte in legno ed in parte in alluminio, il sistema di oscuramento degli ambienti è costituito da persiane in alluminio.

Per quanto riguarda invece le caratteristiche di rifinitura interne: porte in legno, pavimenti in monocottura, rivestimenti dei bagni in monocottura, rivestimento della scala interna in marmo, rifinitura di pareti e soffitti con intonaco fine tinteggiato, come già scritto nella presente, impianto elettrico con tensione a 220 Volt non dotato di certificato di conformità alla regola dell'arte ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.i., impianto di riscaldamento non funzionante, dotato di elementi radianti del calore in parte con termosifoni in ghisa ed in parte in alluminio.

La produzione dell'acqua calda avviene mediante scaldabagno elettrico, mentre il riscaldamento, mediante un'unica stufa a pellett posta nel soggiorno.

L'unità immobiliare in questione è dotata di allaccio all'acquedotto pubblico, l'impianto fognario è unico ed è a comune con l'altra unità immobiliare facente parte dell'immobile, in parte, pignorato, allacciato alla pubblica fognatura (circostanza non verificata ma che viene assunta come veritiera, in quanto dichiarata dagli esecutati al momento dell'ultimo sopralluogo).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato risulta essere occupato dai soggetti debitori e dai rispettivi [REDACTED] ne risulta dallo stato di famiglia rilasciato dal Comune di Barga (LU) in data 03 gennaio 2025 ed allegato alla presente.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

A tutto il giorno 30 luglio 2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per $\frac{1}{2}$ (un mezzo) ciascuno dei [redacted] sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) [redacted], codice fiscale [redacted] divenne proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) [redacted] codice fiscale [redacted] divenne proprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) con atto di compravendita del 31 gennaio 2013 ricevuto dal Notaio Politi Guido in Lucca (LU), numero 79816/21489 di Repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pisa (PI) in data 04 febbraio 2013 ai numeri 1805/1244, da [redacted] codice fiscale [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted] e [redacted] codice fiscale [redacted];

b) [redacted], codice fiscale [redacted] divenne proprietario per la quota di $\frac{2}{6}$ (due sesti), [redacted] codice fiscale [redacted] divenne proprietaria per la quota di $\frac{2}{24}$ (due ventiquattresimi), [redacted] codice fiscale [redacted] divenne proprietaria per la quota di $\frac{2}{24}$ (due ventiquattresimi), [redacted] divenne proprietaria per la quota di $\frac{2}{24}$ (due ventiquattresimi) e [redacted] codice fiscale [redacted] divenne proprietario per la quota di $\frac{2}{24}$ (due ventiquattresimi) in virtù di certificato di denunciata successione per Legge, registrata presso l'Ufficio del Registro di [redacted] il giorno [redacted] al numero [redacted] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di [redacted] il giorno [redacted] ai numeri [redacted] codice fiscale [redacted] [redacted] accettazione tacita dell'eredità trascritta a Pisa (PI) il giorno [redacted] ai numeri [redacted]

c) [redacted], codice fiscale [redacted] divenne proprietario per la quota di $\frac{1}{6}$ (un sesto), [redacted] codice fiscale [redacted] divenne proprietario per la quota di $\frac{2}{30}$ (due trentesimi), [redacted] codice fiscale [redacted] divenne proprietaria per la quota di $\frac{2}{30}$ (due trentesimi), [redacted] codice fiscale [redacted] divenne proprietaria per la quota di $\frac{2}{30}$ (due trentesimi), [redacted] codice fiscale [redacted] divenne proprietaria per la quota di $\frac{2}{30}$ (due trentesimi) e [redacted] codice fiscale [redacted] divenne proprietario per la quota di $\frac{2}{30}$ (due trentesimi) in virtù di certificato di denunciata successione per Legge, registrata presso l'Ufficio del Registro di [redacted] in data [redacted] al numero [redacted] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di [redacted] ai numeri [redacted] in [redacted] codice fiscale [redacted] [redacted] accettazione tacita dell'eredità trascritta a Pisa (PI) il giorno [redacted] ai numeri [redacted]

d) [redacted], codice fiscale [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted] divennero proprietari

per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) con atto di compravendita del giorno 22 luglio 1977, ricevuto dal Notaio Stefani Riccardo di Barga (LU), numero 67486/8076 di Repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pisa (PI) in data 12 agosto 1977 ai numeri 8235/6280 [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 10/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria derivante da mutuo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Pisa (PI) in data 04 febbraio 2013 ai numeri 1806/264 per euro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € [REDACTED] (euro [REDACTED] a favore di [REDACTED]), domicilio ipotecario eletto [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED], [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di surrogazione annotato a Pisa (PI) il giorno 08 luglio 2016 ai numeri 11802/1755 a favore della [REDACTED] avente eletto domicilio in [REDACTED]

Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Pisa (PI) in data 30 luglio 2024 ai numeri 15301/11195 a favore di [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e contro i [REDACTED] già sopra generalizzati.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato e la relativa area di pertinenza, da quanto è stato possibile evincere dalla tavola grafica (n.ro 4) del Nuovo Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n.ro 17 del 22.03.2014, è ubicato in zona urbanistica definita "B0" - Residenziale satura, per la quale valgono le disposizioni di cui all'art. 39.1 delle Norme Tecniche di attuazione, le quali indicano quanto segue:

Art. 39.1 - Zone omogenee B0 - Aree residenziali sature

1. Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; qualora gli immobili siano destinati a civile abitazione alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico (10.06.2013) e sempre che l'intervento di ampliamento non sia stato realizzato in virtù delle disposizioni del precedente strumento urbanistico, sono

ammessi ampliamenti una tantum nei limiti dell'altezza massima dell'immobile esistente e senza costituzione di

nuova unità immobiliare, pari ad una S.U.L. massima di 30 mq. per piano del fabbricato esistente

(indipendentemente dal numero delle unità immobiliari, salvo nel caso di bifamiliari, villette a schiera e simili per

il quale l'ampliamento è riferito alle singole unità immobiliari) e la realizzazione di porticati di dimensioni

compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e comunque non superiori al 50% della

superficie coperta esistente, nel rispetto delle distanze e salvo allineamenti preesistenti.

Gli ampliamenti una-tantum possono consistere in sopraelevazioni o riallineamenti e devono garantire il

miglioramento dell'aspetto estetico del fabbricato senza alterarne le caratteristiche tipologiche: nel caso di edifici

appartenenti a più proprietari devono essere adottate mediate intervento unitario, soluzioni coordinate. Nel

caso di sopraelevazione l'incremento di volume deve risultare non superiore al valore limite utilizzabile per

l'ampliamento tipo terra-tetto, assumendo l'altezza dei vari piani pari a 3 ml.

Eventuali limitate Deroghe ai limiti sopraindicati possono essere autorizzate previa acquisizione di specifico parere della Commissione per il Paesaggio.

Nei centri abitati di Fornaci di Barga e di Ponte all'Ania, tale possibilità è estesa alle attività commerciali entro il perimetro del a condizione che l'immobile sia ad utilizzo commerciale alla data di adozione del presente R.U..

2. E' ammesso il completamento degli immobili oggetto di permessi a costruire e atti autorizzativi già rilasciati al

momento dell'adozione del R.U., ferme restando le disposizioni dell'art. 77 della L.R. n. 1/05.

3. Nei centri abitati di Fornaci di Barga e Ponte all'Ania, nei casi in cui siano accertate potenzialità edificatorie residue (rispetto all'Indice di Fabbricabilità $I_f = 1,5$ mc/mq), è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti e la

realizzazione di immobili anche di nuova costruzione da destinare a servizi accessori e attività commerciali; non

è ammessa la destinazione residenziale né la realizzazione di opere che determinino l'aumento del numero delle unità immobiliari di civile abitazione.

4. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a scopo residenziale delle unità immobiliari realizzate in virtù

delle disposizioni dell'art. 19 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del C.C. n. 2 del

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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.

Dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto Esperto, presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Barga, conseguente alla richiesta di accesso agli atti amministrativi presentata in data 24 gennaio u.s. ed acquisita al numero 1386 di protocollo in data 27 gennaio u.s., è stato reperito quanto segue:

a) Autorizzazione n.ro 125/opv protocollata in data 29.01.1978 al n.ro 1161, presentata [redacted] e [redacted] con la quale venivano autorizzati a costruire una scala per accedere al proprio fabbricato sito in Fornaci di Barga, e censito nel foglio 49 mappale 171.

b) Autorizzazione n.ro 9516 protocollata in data 20.03.1989 al n.ro 5159, presentata dal [redacted] relativa ai lavori di rifacimento dell'impianto di riscaldamento, ripristino pavimenti ed intonaci all'interno dell'immobile di sua proprietà sito in Fornaci di Barga, Via Della Repubblica, distinto in Catasto nel foglio 52 mappale 171.

c) Comunicazione di inizio lavori per opere di Manutenzione Straordinaria ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/01 presentata all'Ufficio Protocollo in data 28.11.2013 ed acquisita al n.ro 22889, dagli attuali soggetti eseguiti, consistenti nella tinteggiatura della facciata esterna, ripristino intonaci ammalorati della scala di accesso,

pavimentazione della terrazza e diversa distribuzione degli spazi interni, senza modifica della destinazione d'uso dei locali e aumento di superfici abitabili. A conclusione di detti lavori è seguita la dichiarazione per ultimazione dei lavori, presentata all'Ufficio Protocollo del Comune di Barga in data 22.11.2016 ed acquisita al n.ro 21435.

Dal confronto dello stato dei luoghi con l'ultima comunicazione di inizio lavori, non sono emerse difformità per la parte interna dell'unità immobiliare pignorata, mentre per quanto riguarda la scala esterna, seppur correttamente raffigurata in detta comunicazione di inizio lavori, risulta essere difforme rispetto a quella indicata nell'autorizzazione succitata, pertanto ai fini della regolarizzazione della stessa, si dovrà procedere con la presentazione di apposita pratica di sanatoria, dei cui costi il sottoscritto ne ha tenuto conto al momento della formazione del valore di stima.

Nota bene: relativamente alla sistemazione esterna, sia dell'area a comune, che di quella in proprietà esclusiva, non è stato reperito alcun documento edilizio-autorizzativo da confrontarvi e quindi esprimere un parere di conformità o meno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare pignorata (e la relativa resede esclusiva), non fa parte di un condominio formalmente costituito, in quanto, l'immobile di cui ne fa parte di fatto è configurabile come condominio minimo (Innanzi tutto occorre precisare che il condominio sorge ipso iure et facto nel momento in cui il proprietario originario dello stabile (molto spesso si tratta dello stesso costruttore) vende la prima unità immobiliare a un altro soggetto, non essendo necessario alcun formale atto di costituzione. Pertanto l'esistenza anche di due soli proprietari è sufficiente a formare un condominio, e in questo caso si parla di condominio minimo. Per il condominio minimo non è previsto l'obbligo di nominare un amministratore, detto obbligo grava per legge esclusivamente sul condominio che conti più di otto proprietari. A eccezione di quanto detto, per il resto si applicano al condominio minimo tutte le norme che regolano la materia condominiale. Ecco che quindi pur in assenza di un amministratore, è sempre consigliabile la nomina di un referente che assicuri la corretta e ordinata gestione delle questioni condominiali.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barga (LU) - Via Della Repubblica n.c. 46 - Fornaci di Barga

Unità immobiliare terra tetto disposta su due livelli e così composta: al piano terreno da cantina, al piano primo, con accesso esterno da scala privata con annessa terrazza, da ingresso e scala interna, disimpegno, cucina, soggiorno, altro disimpegno, servizio igienico, tre camere, un vano utilizzato come sgombero (ma utilizzabile come studio), un ripostiglio in corrispondenza della scala interna, una terrazza accessibile sia dal soggiorno, sia dal vano attualmente utilizzato come sgombero. E' ubicata nella Frazione Fornaci di Barga, del Comune di Barga, in una zona urbanistica dove trovano ubicazione edifici residenziali, di varie tipologie ed attività commerciali, anche in questo caso di varie tipologie; la zona è provvista di parcheggi pubblici, anche se, a giudizio del sottoscritto Esperto, insufficienti per le necessità della zona. Per quanto riguarda i servizi, sia di prima necessità, che a servizio in generale delle esigenze quotidiane, la zona è ben servita, anche per quanto riguarda i mezzi di trasporto pubblici, mentre il traffico veicolare fa sì che la zona dov'è ubicato l'immobile in questione, sia notevolmente transitata sin dalle prime ore del giorno, fino a tarda sera, da parecchi mezzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 171, Sub. 9, Categoria A4, Graffato 1772

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

Valore di stima del bene: € 84.293,25

L'immobile verrà valutato con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards.

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

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

- accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;

-confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

-determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;

-aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;

-calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato.

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

Comparabili di riferimento (annunci immobiliari - www.immobiliare.it)

- Appartamento Via Della Repubblica - Fornaci di Barga, superficie utile 70,00 mq. prezzo di vendita € 67.000,00

- Appartamento in Fornaci di Barga (non viene specificato l'indirizzo), superficie utile 80,00 mq. prezzo di vendita € 75.000,00

- Terratetto in Via Provinciale - Fornaci di Barga, superficie utile 80,00 mq. prezzo di vendita € 89.000,00

- Terratetto in Fornaci di Barga (non viene specificato l'indirizzo), superficie utile 90,00 mq. prezzo di vendita € 79.000,00

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (Anno 2024 - 1° semestre)

Zona Periferica

Codice di zona D2

Microzona catastale n.ro 1

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: normale

Valore di Mercato: Minimo €/mq. 750,00 - Massimo €/mq. 1.100,00 (riferito alla superficie lorda)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Barga (LU) - Via Della Repubblica n.c. 46 - Fornaci di Barga	100,95 mq	835,00 €/mq	€ 84.293,25	100,00%	€ 84.293,25
				Valore di stima:	€ 84.293,25

ASTE
GIUDIZIARIE®
Valore di stima: € 84.300,00ASTE
GIUDIZIARIE®**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 20% (venti per cento) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi.	20,00	%

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
Valore finale di stima: € 67.440,00ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile verrà valutato con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards.

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

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

- accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;

- analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

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

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

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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

Spese di Gestione e Varie

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

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

In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche della finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Esperto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione di eventuali difformità, comporta valutazioni di

carattere discrezionale che sono di competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei Vincoli Territoriali interessanti il bene o beni in questione. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli Uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato conferito e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene agli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano in carico all'aggiudicatario. Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti applicando una riduzione del valore di stima.

Oneri

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

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

Pieve Fosciana, li 10/03/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto di Compravendita - Dichiarazione di successione (Aggiornamento al 31/01/2013)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale wegis (Aggiornamento al 18/12/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura Storica ed Elaborato Planimetrico (Aggiornamento al 23/01/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Ultima planimetria catastale in atti (Aggiornamento al 06/10/2016)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica prodotta dal sottoscritto EdG (Aggiornamento al 24/01/2025)

21 di 25

- ✓ N° 3 Altri allegati - Titoli edilizi autorizzativi e comunicazioni (Aggiornamento al 27/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 10/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stato di Famiglia (Aggiornamento al 03/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto dal Registro atti di matrimonio (Aggiornamento al 07/01/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Carte dei vincoli (idrogeologico e paesaggistico) (Aggiornamento al 10/03/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barga (LU) - Via Della Repubblica n.c. 46 - Fornaci di Barga

Unità immobiliare terra tetto disposta su due livelli e così composta: al piano terreno da cantina, al piano primo, con accesso esterno da scala privata con annessa terrazza, da ingresso e scala interna, disimpegno, cucina, soggiorno, altro disimpegno, servizio igienico, tre camere, un vano utilizzato come sgombero (ma utilizzabile come studio), un ripostiglio in corrispondenza della scala interna, una terrazza accessibile sia dal soggiorno, sia dal vano attualmente utilizzato come sgombero. E' ubicata nella Frazione Fornaci di Barga, del Comune di Barga, in una zona urbanistica dove trovano ubicazione edifici residenziali, di varie tipologie ed attività commerciali, anche in questo caso di varie tipologie; la zona è provvista di parcheggi pubblici, anche se, a giudizio del sottoscritto Esperto, insufficienti per le necessità della zona. Per quanto riguarda i servizi, sia di prima necessità, che a servizio in generale delle esigenze quotidiane, la zona è ben servita, anche per quanto riguarda i mezzi di trasporto pubblici, mentre il traffico veicolare fa sì che la zona dov'è ubicato l'immobile in questione, sia notevolmente transitata sin dalle prime ore del giorno, fino a tarda sera, da parecchi mezzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 171, Sub. 9, Categoria A4, Graffato 1772 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato e la relativa area di pertinenza, da quanto è stato possibile evincere dalla tavola grafica (n.ro 4) del Nuovo Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n.ro 17 del 22.03.2014, è ubicato in zona urbanistica definita "BO" - Residenziale satura, per la quale valgono le disposizioni di cui all'art. 39.1 delle Norme Tecniche di attuazione, le quali indicano quanto segue: Art. 39.1 - Zone omogenee B0 - Aree residenziali sature 1. Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; qualora gli immobili siano destinati a civile abitazione alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico (10.06.2013) e sempre che l'intervento di ampliamento non sia stato realizzato in virtù delle disposizioni del precedente strumento urbanistico, sono ammessi ampliamenti una tantum nei limiti dell'altezza massima dell'immobile esistente e senza costituzione di nuova unità immobiliare, pari ad una S.U.L. massima di 30 mq. per piano del fabbricato esistente (indipendentemente dal numero delle unità immobiliari, salvo nel caso di bifamiliari, villette a schiera e simili per il quale l'ampliamento è riferito alle singole unità immobiliari) e la realizzazione di porticati di dimensioni compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e comunque non superiori al 50% della superficie coperta esistente, nel rispetto delle distanze e salvo allineamenti preesistenti. Gli ampliamenti una-tantum possono consistere in soprelevazioni o riallineamenti e devono garantire il miglioramento dell'aspetto estetico del fabbricato senza alterarne le caratteristiche tipologiche: nel caso di edifici appartenenti a più proprietari devono essere adottate mediante intervento unitario, soluzioni coordinate. Nel caso di sopraelevazione l'incremento di volume deve risultare non superiore al valore limite utilizzabile per l'ampliamento tipo terra-tetto, assumendo l'altezza dei vari piani pari a 3 ml. Eventuali limitate Deroghe ai limiti sopraindicati possono essere autorizzate previa acquisizione di specifico parere della Commissione per il Paesaggio. Nei centri abitati di Fornaci di Barga e di Ponte all'Ania, tale possibilità è estesa alle attività commerciali entro il perimetro del ^aCentro Commerciale Naturale^a a condizione che l'immobile sia ad utilizzo commerciale alla data di adozione del presente R.U.. 2. E' ammesso il completamento degli immobili oggetto di permessi a costruire e atti autorizzativi già rilasciati al momento dell'adozione del R.U., ferme restando le disposizioni dell'art. 77 della L.R. n. 1/05. 3. Nei centri abitati di Fornaci di Barga e Ponte all'Ania, nei casi in cui siano accertate potenzialità edificatorie residue (rispetto all'Indice di Fabbricabilità $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$), è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti e la realizzazione di immobili anche di nuova costruzione da destinare a servizi accessori e attività commerciali; non è ammessa la destinazione residenziale né la realizzazione di opere che determinino l'aumento del numero delle unità immobiliari di civile abitazione. 4. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a scopo

residenziale delle unità immobiliari realizzate in virtù delle disposizioni dell'art. 19 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del C.C. n. 2 del 28.02.2002 e successive varianti.

Prezzo base d'asta: € 67.440,00

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®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 133/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.440,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Barga (LU) - Via Della Repubblica n.c. 46 - Fornaci di Barga		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 171, Sub. 9, Categoria A4, Graffato 1772	Superficie	100,95 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in questione, attualmente non si trova in condizioni tali da definirle "normali" in quanto, come evincibile dalla documentazione fotografica allegata alla presente, sono riscontrabili evidenti problemi di umidità/infiltrazioni, le quali, come asserito anche dai soggetti esecutati, presenti al momento dell'ultimo sopralluogo effettuato, probabilmente derivano da una mancata e puntuale manutenzione del tetto (il cui stato di conservazione, non è stato possibile verificarlo); esclusa detta problematica, comunque "non da poco", non si evidenziano altre problematiche, se non il non funzionamento dell'impianto di riscaldamento (per inciso, ad oggi manca la caldaia, la quale era esistente, ma una volta gustata è stata rimossa e non più installata), infatti la stessa viene riscaldata "solamente" (e probabilmente in maniera insufficiente) con una stufa a pellet posizionata nel soggiorno. Il sottoscritto Esperto precisa che gli impianti esistenti presso l'unità immobiliare, risultano essere datati e non rispettano la normativa vigente in materia.		
Descrizione:	Unità immobiliare terra tetto disposta su due livelli e così composta: al piano terreno da cantina, al piano primo, con accesso esterno da scala privata con annessa terrazza, da ingresso e scala interna, disimpegno, cucina, soggiorno, altro disimpegno, servizio igienico, tre camere, un vano utilizzato come sgombero (ma utilizzabile come studio), un ripostiglio in corrispondenza della scala interna, una terrazza accessibile sia dal soggiorno, sia dal vano attualmente utilizzato come sgombero. E' ubicata nella Frazione Fornaci di Barga, del Comune di Barga, in una zona urbanistica dove trovano ubicazione edifici residenziali, di varie tipologie ed attività commerciali, anche in questo caso di varie tipologie; la zona è provvista di parcheggi pubblici, anche se, a giudizio del sottoscritto Esperto, insufficienti per le necessità della zona. Per quanto riguarda i servizi, sia di prima necessità, che a servizio in generale delle esigenze quotidiane, la zona è ben servita, anche per quanto riguarda i mezzi di trasporto pubblici, mentre il traffico veicolare fa sì che la zona dov'è ubicato l'immobile in questione, sia notevolmente transitata sin dalle prime ore del giorno, fino a tarda sera, da parecchi mezzi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile pignorato risulta essere occupato dai soggetti debitori e dai [REDACTED] come risulta dallo stato di famiglia rilasciato dal Comune di Barga (LU) in data 03 gennaio 2025 ed allegato alla presente.		