

TRIBUNALE DI LUCCA

**ASTE GIUDIZIARIE®** SEZ

SEZIONE EE.II.

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Casanovi Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE contro   
GIUDIZIARIE®  
\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

CASANOVA LUIGI  
10/11/50  
CASA NOVIG  
SEZ. A  
O. CONAF  
254 11/11/50  
DOTTORE AGRONOMO  
LUIGI  
RSA/246

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	9
Stato conservativo .....	10
Parti Comuni.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
Normativa urbanistica .....	14
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti .....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 137/2024 del R.G.E. ....	21
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38.380,00</b> .....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	22

---

## INCARICO

---

All'udienza del 29/09/2024, 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 01/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Stazzema (LU) - loc. Levigliani - via della Chiesa 34/A, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 10.2839914 - 44.0216043)

---

## DESCRIZIONE

---

Fabbricato unifamiliare di vecchia costruzione, sito nel centro storico del paese di Levigliani e accessibile solo a piedi. I piani dell'unità immobiliare sono indicati in catasto come "T-1-2".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Stazzema (LU) - loc. Levigliani - via della Chiesa 34/A, piano S1-T-1

---

## 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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Al momento dell'acquisto del bene oggetto di stima il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni,

## CONFINI

via della Chiesa, beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
1 - ingresso - soggiorno (compreso lo spazio occupato dalla scala)	16,88 mq	24,82 mq	1	24,82 mq	2,25 m	terra
2 - cucina	8,33 mq	12,67 mq	1	12,67 mq	2,33 m	terra
3 - vano doccia	0,85 mq	1,61 mq	1	1,61 mq	2,35 m	terra
4 - vano lavabo e wc	1,12 mq	2,06 mq	1	2,06 mq	2,35 m	terra
5 - studio	9,98 mq	15,39 mq	1	15,39 mq	2,20 m	terra
6 - vano scale e pianerottolo	2,60 mq	4,15 mq	1	4,15 mq	2,07 m	1
7 - camera 1 (due posti letto)	14,35 mq	19,35 mq	1	19,35 mq	2,30 m	1
8 - spazio guardaroba	9,37 mq	12,98 mq	1	12,98 mq	2,35 m	1
9 - bagno	2,82 mq	9,79 mq	1	4,05 mq	2,35 m	1
10 - camera 2 (1 posto letto)	10,13 mq	15,05 mq	1	15,05 mq	2,23 m	1
11 - cantina - centrale termica (compreso lo spazio occupato dalla scala)	16,36 mq	22,02 mq	0,5	11,01 mq	2,20 m	seminterrato
12 - cantina priva di finestre	7,62 mq	12,56 mq	0,5	6,28 mq	2,21 m	seminterrato
13 - ripostiglio privo di finestre	0,85 mq	1,62 mq	0,5	0,81 mq	2,20 m	seminterrato
14 - cantina con accesso esterno	4,87 mq	7,16 mq	0,25	1,79 mq	2,61 m	seminterrato
15 - loggiato	5,05 mq	6,52 mq	0,25	1,63 mq	2,64 m	seminterrato
resede non edificata (per 1/2)	8,48 mq	8,48 mq	0,05	0,42 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				134,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	134,07 mq
---------------------------------------	-----------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto di stima è rappresentato da una unità immobiliare a uso abitativo sviluppata su piano terra e piano primo oltre alle cantine al piano seminterrato. L'unità immobiliare comprende vani destinati a uso abitativo per una superficie totale utile di circa 76,43 metri quadrati, oltre alle cantine con superficie totale utile di circa 29,70 metri quadrati e al loggiato al piano seminterrato della superficie utile di circa 5,05 metri quadrati.

Il bene è accessibile sul lato nord dalla pubblica via della Chiesa attraverso le resedi mappali 571 e 572, che conducono alla porta al piano terra (civico n. 34) e sul lato sud attraverso la resede graffata alla particella 568, che conduce al loggiato su cui si aprono le porte delle cantine. Quest'ultima resede è considerata per 1/2 ai fini della determinazione delle superfici dei beni oggetto di stima.

Nei titoli di provenienza, rappresentata dall'atto Miccoli 27.05.2004, rep. 37674 e dall'atto Marvaso 12.12.2007, rep. 7690, si parla genericamente di "diritti di comproprietà sulla corte antistante e retrostante il fabbricato", senza ulteriori precisazioni.

Secondo le informazioni reperibili dai registri catastali, la resede identificata con il numero di mappa 571 sub. 3 è censita come "B.C.N.C. corte a comune ai mapp. 567 sub. 1 graffato al mapp. 571 sub. 1, mapp. 568 sub. 1 graffato con i mappali 571, 570 sub. 2, 569, 580 e mapp. 568 sub. 2", mentre la resede mappale 572 è compresa nella planimetria dell'unità immobiliare mappali 568 sub. 1 + 580 + 572 + 569 + 570 sub. 2 (graffati) con l'indicazione "resede esclusiva". Sulla resede 572 insistono la scala e il piccolo pianerottolo di accesso al piano terra del bene oggetto di stima.

Infine, la resede graffata alla particella 568 non è riportata in alcuna delle planimetrie catastali in atti.

Dalla resede 572, superata una breve scala che conduce a un piccolo pianerottolo coperto da una struttura in metallo e policarbonato realizzato sulla resede stessa, si arriva alla porta di ingresso al piano terra, in legno e vetro, che si apre su di un locale a uso ingresso - soggiorno (vano 1) della superficie utile di circa 16,88 metri quadrati compreso lo spazio occupato dalle scale e con altezza utile compresa fra circa 2,15 e circa 2,34 metri. In questo locale si trova un camino a legna. Il vano ha pavimento in piastrelle di ceramica con pareti e soffitto intonacati con alcune zone lasciate in muratura faccia a vista. Esiste una finestra in legno con affaccio verso sud, con vetri doppi, con apertura anta / ribalta, priva di portellone esterno al momento del sopralluogo. Nel vano esiste la scala interna di comunicazione sia con la cantina, sia con il piano primo, in legno, ripida, di vecchia costruzione. Il locale è attraversato in corrispondenza della parete lato sud dalla canna fumaria in acciaio della caldaia a pellet esistente al piano seminterrato.

Sulla sinistra di chi entra si trova lo spazio destinato a cucina - angolo cottura (vano 2), privo di porta di separazione dal vano di ingresso, con superficie utile di circa 8,33 metri quadrati e con altezza di circa 2,33 metri. Il vano ha pavimento in piastrelle di ceramica con pareti e soffitto intonacati con alcune zone lasciate in muratura faccia a vista. Nella stanza si trovano due finestre con affaccio verso sud: la prima in elementi di vetro cemento e la seconda in legno, con vetri doppi, munita di inferriata di protezione sul lato esterno.

Sulla cucina - angolo cottura si aprono le porte di due piccoli vani privi di finestre, destinati rispettivamente a doccia (utilizzata come ripostiglio al momento dei sopralluoghi) e lavabo - wc.



Il vano doccia (vano 3) ha una superficie utile di circa 0,85 metri quadrati e presenta pavimento e pareti rivestite con piastrelle lavabili: la porta di ingresso è in legno e vetro, di vecchia fattura.

Il vano a uso lavabo - wc (vano 4) ha una superficie utile di circa 1,12 metri quadrati e presenta una porta in legno massello di vecchia fattura. E' da osservare che le vigenti norme igienico-sanitarie non consentono che la porta di un locale a uso wc si apra direttamente sulla cucina.

L'ultimo locale al piano terra, sulla destra di chi entra, è rappresentato da un locale a uso studio (vano 5) della superficie utile di circa 9,98 metri quadrati con altezza di circa 2,20 metri. Il locale ha solaio di soffittatura in legno con una trave in posizione centrale e rivestimento in perlinato. Esiste una finestra con affaccio verso sud, in legno, con vetrocamera, munita di sportelloni esterni verniciati di colore rosso.

Salite le ripide scale in legno di accesso al piano primo si arriva a un piccolo pianerottolo sul quale si affacciano le porte delle due camere presenti nell'unità immobiliare. Il pianerottolo - vano scale (vano 6) ha superficie utile di circa 2,60 metri quadrati, scale comprese, con altezza utile di circa 2,07 metri al pianerottolo che presenta un controsoffitto in cartongesso. Le porte di accesso alle camere sono in legno, di vecchia fattura.

Sulla destra di chi sale si trova la porta della prima camera da letto (vano 7), della superficie di circa 14,35 metri quadrati (sufficiente per due posti letto) e con altezza utile compresa fra circa 2,00 e circa 2,90 metri. Il locale ha pavimento in elementi di laminato "color legno", pareti intonacate e soffitto rappresentato dall'intradosso a vista del tetto a capanna con struttura portante in legno. Nella camera si trovano due finestre con affaccio verso sud, in legno, con vetrocamera, munite di sportelloni esterni tinteggiati di colore rosso. La camera è attraversata in corrispondenza della facciata lato sud dalle canne fumarie in acciaio del camino al piano terra e della caldaia a pellet al piano seminterrato.

Dalla camera si passa direttamente in un vano a uso guardaroba (vano 8), che forma un unico corpo con la camera stessa e che ha superficie utile di circa 9,37 metri quadrati e altezza compresa fra un minimo di circa 2,08 e un massimo di circa 2,62 metri. Il pavimento è in elementi di laminato "color legno", le pareti sono intonacate e la copertura è rappresentata dall'intradosso del tetto a una sola falda con struttura portante in legno. Nel guardaroba si trovano due finestre: una prima finestra in legno con vetrocamera con affaccio verso sud e priva di sportellone esterno e una seconda finestra sempre in legno, con affaccio verso est sulla terrazza della confinante proprietà, in legno, di vecchia fattura, con vetri semplici, priva di sportelloni. Il muro esterno su cui si trova quest'ultima finestra ha uno spessore di circa 15 centimetri.

Dal guardaroba si accede al locale a uso servizio igienico (vano 9), della superficie di circa 2,82 metri quadrati e con altezza compresa fra circa 2,08 e circa 2,40 metri, dotato di una porta in legno massello di vecchia fattura e di una finestra in legno, sempre di vecchia fattura, con vetri semplici e con affaccio verso est sulla terrazza della confinante proprietà.

Il bagno ha pavimento in piastrelle, pareti rivestite di piastrelle fino all'altezza di circa 1,23 metri (rivestimento che arriva fino al tetto in corrispondenza della doccia) ed è dotato di lavabo, wc e cabina doccia in corrispondenza della finestra.

Sul lato interno del locale esiste una nicchia rialzata rispetto al pavimento nella quale è presente uno scaldacqua elettrico e che secondo le informazioni fornite dal proprietario durante i sopralluoghi un tempo ospitava la caldaia a gas GPL dell'impianto di riscaldamento, oggi rimossa e sostituita da una caldaia a pellet messa in opera nella cantina.

Infine, sulla sinistra di chi sale, si trova la seconda camera esistente al piano primo (vano 10), della superficie utile di circa 10,13 metri quadrati (sufficiente per un solo posto letto) e con altezza compresa fra circa 2,06 e 2,56 metri.

Il vano ha pavimento simile a quello della prima camera, pareti intonacate e copertura rappresentata dal tetto a

capanna con struttura in legno a vista.

Nella seconda camera si trova una finestra con affaccio verso sud, in legno, con vetrocamera, munita di sportelloni di protezione tinteggiati di colore rosso.

Tornando al piano terra, si possono raggiungere le cantine al piano seminterrato scendendo la ripida scala in legno che si trova nel vano a uso ingresso.

La scala conduce al piano seminterrato in un locale a uso cantina (vano 11), della superficie utile di circa 16,36 metri quadrati e con altezza utile di circa 2,20 metri. Il locale ha pavimento in cotto, pareti e soffitto intonacati ed è presente al centro del soffitto un trave in legno. La cantina è dotata di una porta in legno che si apre sul loggiato al piano seminterrato e di una finestra in legno, con vetrocamera, dotata di inferriata di protezione esterna che si apre verso sud sulla confinante proprietà di terzi mappale 576. Nella cantina si trova una caldaia a pellet che al momento dei sopralluoghi azionava l'impianto di riscaldamento a termosifone.

Dalla cantina principale si accede a una seconda cantina (vano 12), priva di finestre e di porta di separazione, della superficie di circa 7,62 metri quadrati e con altezza utile di circa 2,21 metri, con caratteristiche simili alla prima cantina.

Al di sotto del pianerottolo delle scale si trova un piccolo ripostiglio privo di finestre (vano 13) della superficie di circa 0,85 metri quadrati.

La porta di accesso dall'esterno alla prima cantina conduce, scesi due scalini, al loggiato (vano 15) accessibile dalla resede che si affaccia sulla via della Chiesa. Questo loggiato ha una superficie di circa 5,05 metri quadrati e un'altezza di circa 2,64 metri, presenta pareti e soffitto intonacati e comunica con la resede graffiata al mappale 568 attraverso un'ampia apertura ad arco. Su questo loggiato si apre anche la porta della cantina della vicina unità immobiliare 567, di proprietà di terzi, porta non raffigurata nella planimetria catastale in atti dei beni oggetto di stima.

Infine, sul loggiato si apre la porta di una piccola cantina (vano 14), della superficie utile di circa 4,87 metri quadrati e con altezza utile di circa 2,61 metri, con pavimento in cemento, pareti con intonaco rustico, porta e finestra in legno, di vecchia fattura.

Nell'unità immobiliare oggetto di stima si trova un impianto di riscaldamento a termosifone con elementi radianti in lega leggera, un tempo collegato a una caldaia murale a gas GPL oggi rimossa e attualmente collegato a una caldaia a pellet sita al piano seminterrato, per la quale non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità.

Neppure per l'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità, così come non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica.

Secondo le informazioni fornite allo scrivente nel corso dei sopralluoghi, l'impianto idrico è collegato alla rete idropotabile pubblica e le acque reflue sono convogliate nella pubblica fognatura.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/2004 al 12/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 20, Part. 568, Sub. 2 Categoria A6 Cl.4, Cons. 6 vani

		Rendita € 86,76 Piano T-1-2
Dal 27/05/2004 al 12/12/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. B, Fg. 20, Part. 56B, Sub. 2 Categoria A6 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 86,76 Piano T-1-2
Dal 12/12/2007 al 01/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. B, Fg. 20, Part. 56B, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9 vani Superficie catastale 173 mq Rendita € 418,33 Piano T-1-2

Alla data dell'impianto del catasto fabbricati meccanizzato (30.06.1987) gli intestatari catastali erano i signori: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata in [REDACTED], proprietaria per 1/6; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietario per 1/3; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata in [REDACTED], proprietaria per 1/6 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietario per 1/6, essendo usufruttuarie ciascuna per i diritti di 1/9 le signore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con atto Guidugli 12.04.1973, rep. 53596 (voltura n. 2811/1973 in atti dal 01.06.1990), divenivano intestatari catastali i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata in [REDACTED], proprietaria per 1/2 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato in [REDACTED] proprietario per 1/2.

Con atto Grazia 20.02.1978, rep. 45438 (voltura n. 1638/1978 in atti dal 01.06.1990), divenivano intestatari catastali i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata in [REDACTED], proprietaria per 1/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato in [REDACTED], proprietario per 1/4; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata in [REDACTED] proprietaria per 1/4 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato il [REDACTED] proprietario per 1/4.

Per successione in morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, apertasi il 15.09.1985 - den. 47, vol. 438, registrata a Viareggio il 18.03.1986 (pratica LU00221554 in atti dal 02.11.2007), divenivano intestatari catastali i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata in [REDACTED], proprietaria per 1/3; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato in [REDACTED], proprietario per 1/12; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata in [REDACTED] proprietaria per 1/12; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata in [REDACTED] proprietaria per 1/4 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato il [REDACTED] proprietario per 1/4.

Per successione in morte della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, apertasi il 08.05.1994 - den. 27, vol. 552, registrata a Viareggio il 04.11.1994 (voltura n. 11700.1/2007 - pratica LU00221569 in atti dal 02.11.2007), divenivano intestatari catastali i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata in [REDACTED], proprietaria per 1/3; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato in [REDACTED] proprietario per 1/12; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata in [REDACTED] proprietaria per 1/12; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato il [REDACTED], proprietario per 1/3, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato in [REDACTED] proprietario per 1/12 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata in [REDACTED], proprietaria per 1/12.

Per decreto di trasferimento immobile del Tribunale di Lucca in data 07.10.1998, rep. 1616 (voltura n. 11778.1/2007 - pratica LU0023494 in atti dal 06.11.2007) divenivano intestatari catastali i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata in [REDACTED], proprietaria per 1/3; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato in [REDACTED], proprietario per 1/12; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata in [REDACTED] proprietaria per 1/12; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato in [REDACTED] proprietario per 1/12 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata in [REDACTED] proprietaria per 1/4 in comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



\*\*\*\*, nato in [REDACTED] proprietario per 1/4 in comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Per atto Miccoli 27.05.2004, rep. 37674 (voltura n. 12670.1/2007 in atti dal 29.11.2007) divenivano intestatari catastali i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata in [REDACTED], proprietaria per 1/2 in comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato in [REDACTED] proprietario per 1/2 in comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Infine, per atto Maravaso 12.12.2007, rep. 7690 (voltura con modello unico n. 18103.1/2007 in atti dal 24.12.2007) diveniva intestatario catastale il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato in [REDACTED] proprietario per 1/1.

Al momento dell'impianto del catasto fabbricati meccanizzato, in data 30.06.1987, il bene oggetto di stima era censito nella sezione B, foglio 20, particella 568 sub. 2, categoria A/6 (fabbricato rurale a uso abitativo), classe 4, vani 6, rendita € 0,07 - Lire 126.

In data 01.01.1992, per "variazione del quadro tariffario", al bene oggetto di stima sono stati attribuiti i seguenti dati censuari: sezione B, foglio 20, particella 568 sub. 2, categoria A/6 (fabbricato rurale a uso abitativo), classe 4, vani 6, rendita Lire 168.000.

In data 13.11.2007, per "diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione" (pratica LU00229569 - n. 16351.1/2007 - classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione), al bene oggetto di stima sono stati attribuiti i seguenti dati censuari: sezione B, foglio 20, particella 568 sub. 2, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 4, vani 9, rendita € 418,33.

Infine, in data 09.11.2015, per "inserimento in visura dei dati di superficie", al bene oggetto di stima sono stati attribuiti i seguenti dati censuari: sezione B, foglio 20, particella 568 sub. 2, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 4, vani 9, superficie catastale totale metri quadrati 173 - escluse aree scoperte metri quadrati 170, rendita € 418,33.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	20	568	2		A3	4	9 vani	173 mq	418,33 €	T-1-2	

### Corrispondenza catastale

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

Sono rappresentati nella planimetria catastale in atti (depositata in data 13.11.2007 - prot. LU0229569) una tramezzatura non portante al piano terra e una tramezzatura non portante al piano primo, oggi non più esistenti.

Si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, previa sanatoria edilizia.

Negli atti catastali, l'unità immobiliare è indicata come sviluppata sui piani T-1-2 ma in realtà è sviluppata sui piani S1-T-1.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene oggetto di stima, in origine di remota costruzione, è mediocre.

## PARTI COMUNI

Nel titolo di provenienza dei diritti di piena proprietà in capo all'esecutato (atto Marvaso 12.12.2007 rep. 7690 - racc. 1640, trascritto a Pisa i 21.12.2007, n. 18103 part. - 30408 gen.) si fa riferimento "(...) ai diritti di comproprietà sulla corte antistante e retrostante il fabbricato come meglio precisato nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Mario Miccoli di Livorno in data 27 maggio 2004 Rep. n. 37.674/17.850 (...)".

Nell'atto Miccoli 27.05.2004 rep. 37674, tuttavia, si fa genericamente riferimento ai "(...) relativi diritti di comproprietà sulla corte antistante e retrostante (...)".

Secondo la rappresentazione catastale, la "corte antistante" è rappresentata dalla particella 572, sulla quale insiste anche la scala esterna con pianerottolo che consente di accedere ai beni oggetto di stima. Questa particella è censita al catasto fabbricati come facente parte di altra unità immobiliare ed è indicata nella relativa planimetria catastale in atti come "resede esclusiva". Fra la corte 572 e la pubblica via della Chiesa esiste la corte 571 sub. 3, censita in catasto come "bene comune non censibile" comune a diverse unità immobiliari fra cui anche l'unità immobiliare 568 sub. 2 oggetto di stima.

La "corte retrostante", raffigurata in mappa come "graffata" al corpo principale del fabbricato 568, non è riportata nella planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima, planimetria nella quale compare, invece, senza particolari annotazioni, il "porticato" al piano seminterrato (indicato in planimetria come "piano terra"). La porta di accesso alla cantina della confinante unità immobiliare 567 sub. 2, che si apre sul porticato, non è riportata nella planimetria catastale dei beni oggetto di stima.

Dai dati catastali e dalla lettura degli atti di provenienza non è possibile reperire informazioni più dettagliate su quelli che sono genericamente definiti come "diritti di comproprietà sulla corte antistante e retrostante", potendosi tuttavia ipotizzare almeno una situazione di "utilizzo comune" della piccola corte a sud del fabbricato 568 e dalla quale si accede anche alla cantina del fabbricato 567.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato in origine di remota costruzione realizzato in aderenza ad altri fabbricati parimenti remoti esistenti nel centro storico di Levigliani.

Due facciate sui lati minori sono in aderenza con altri fabbricati mentre la facciata principale su cui si apre la porta di ingresso al piano terra dell'abitazione ha esposizione Nord e la facciata su cui si apre il loggiato di accesso alla cantina ha esposizione Sud.

Le altezze utili interne sono comprese fra circa 2,20 e circa 2,35 metri al piano terra, fra circa 2,07 e circa 2,35 metri al piano primo (coperto da un tetto a capanna a vista) e fra circa 2,20 e 2,64 metri al piano seminterrato.

I solai di piano sono in legno, vecchia fattura, molto caratteristici e anche la copertura a capanna ha struttura in legno e mezzane a vista.

Le pareti esterne e interne sono intonacate con intonaco liscio o, sulla facciata lato sud, parzialmente rustico.

La pavimentazione interna è in piastrelle al piano terra e in listoni di laminato plastico "color legno" nelle camere al piano primo, mentre le cantine hanno pavimento in cotto e la cantina accessibile dall'esterno ha pavimento in battuto di cemento.

Gli infissi esterni sono rappresentati da finestre in legno a due ante di recente costruzione, con doppi vetri, protette da sportelloni: in una finestra al piano terra gli sportelloni sono mancanti, mentre nella cucina una finestra è in vetro cemento e la seconda finestra è in legno senza sportelloni e protetta da una inferriata metallica.

La porta di ingresso è in legno e vetro mentre le porte interne sono in legno massello, di vecchia fattura.

Le scale interne sono in legno, molto ripide.

Non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità degli impianti, né alcun attestato di prestazione energetica.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, alimentato dalla rete pubblica a 220 V.

L'impianto di riscaldamento autonomo a termosifone, secondo quanto riferito allo scrivente nel corso dei sopralluoghi, era in origine collegato a una caldaia murale a gas attualmente disattivata ed è oggi collegato a una caldaia a pellet, non certificata, sita nella cantina, che comunque assicura il riscaldamento dell'abitazione.

Il bene non è dotato di terreno pertinenziale esclusivo. La porta di ingresso al piano terra si apre su un piccolo pianerottolo con scaletta di accesso in muratura che in realtà insiste sul terreno mappale 572 di proprietà di terzi, mentre al piano seminterrato è presente in mappa una piccola resede di accesso al voltone su cui si aprono sia le due cantine oggetto di stima, sia la porta di una terza cantina di proprietà di terzi, potendosi ipotizzare una situazione di comunanza di detta resede e di servitù di passo a carico del voltone.

Nell'atto Maravaso rep. 7690 si precisa che l'unità immobiliare oggetto di stima veniva acquistata dall'attuale proprietario "(...) con la comproprietà pro quota degli spazi ed enti di natura comune quali risultano determinati dalla legge con particolare riferimento ai diritti di comproprietà sulla corte antistante e retrostante il fabbricato, come meglio precisato nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Mario Miccoli di Livorno in data 27 maggio 2004 Rep. N. 37.674/17.850, registrato a Livorno il 28 maggio 2004 al n. 3423 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 1 giugno 2004 al n. 6900 di formalità, atto che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare in ogni sua parte (...)"

Nel precedente atto Miccoli rep. 37674 si parla genericamente di "(...) relativi diritti di comproprietà sulla corte antistante e retrostante (...)"

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il bene era occupato dall'esecutato signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/2004 al 12/12/2007	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Miccoli	27/05/2004	37674	17850
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Pubblicità Immobiliare, Ufficio di Pisa	01/06/2004	11165	6900
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Livorno	28/05/2004	3423	
		atto pubblico di compravendita			
Dal 27/05/2004 al 12/12/2007	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Miccoli	27/05/2004	37674	17850
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Pubblicità Immobiliare, Ufficio di Pisa	01/06/2004	11165	6900
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Livorno	28/05/2004	3423	
		atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 12/12/2007 al 25/10/2024	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Marco Maravaso	12/12/2007	7690	1640
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Pubblicità Immobiliare, Ufficio di Pisa	21/12/2007	30408	18103
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pietrasanta	20/12/2007	2240	

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 risulta attualmente invariata.

Con atto Miccoli 27.05.2004, rep. 37674 / 17850, registrato a Livorno il 28.05.2004, n. 3423 e trascritto a Pisa il 01.06.2004, n. 6900 part. - 11165 gen. i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, già titolari dei diritti di proprietà per 1/4 ciascuno per titoli anteriori al ventennio, divenivano proprietari per i diritti di 1/2 ciascuno e pro indiviso.

Con atto Maravaso 12.12.2007, rep. 7690 / 1640, registrato a Pietrasanta il 20.12.2007, n. 2240 e trascritto a Pisa il 21.12.2007, n. 18103 part. - 30400 gen. il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni, acquistava dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i diritti di proprietà per 1/1 sui beni oggetto della presente relazione.

La data del 25/10/2024 indicata nella scheda del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è la data dell'ispezione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Pubblicità Immobiliare, Ufficio di Pisa.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico  
Iscritto a Pisa il 20/04/2009  
Reg. gen. 7584 - Reg. part. 1393  
Quota: 1/1  
Importo: € 260.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 130.000,00  
Percentuale interessi: 5,352 %



Rogante: Notaio De Luca Tommaso

Data: 10/04/2009

N° repertorio: 11417

N° raccolta: 6583

Note: L'ipoteca colpisce l'unità immobiliare censita al catasto fabbricati di Stazzema, sezione B, foglio 20, numero 568 subalterno 2.

#### Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 09/09/2024

Reg. gen. 17126 - Reg. part. 12446

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento per atto giudiziario - Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca rep. 3255 del 29.07.2024. Il pignoramento colpisce l'unità immobiliare censita al catasto fabbricati di Stazzema, sezione B, foglio 20, numero 568 subalterno 2.

#### Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione non sono definibili con certezza al momento attuale essendo almeno in parte collegati al prezzo di aggiudicazione dei beni.

#### NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Stazzema, i beni oggetto di stima si trovano in zona "Insediamento di matrice storica", regolata dagli articoli 25 - 26 - 27 delle NTA e il fabbricato mappale 568 è individuato come "fabbricato esistente".

La zona è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs.42/2004, art. 142, lettera f) "i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi", essendo compresa nell'area contigua del Parco Alpi Apuane.

I beni oggetto di stima sono anche sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato in cui si trovano i beni oggetto di stima è una costruzione realizzata in epoca remota, sicuramente prima del 01.09.1967.

Presso il comune di Stazzema è stata reperita e consultata la sola pratica edilizia relativa alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3821 - protocollo 7296/94, rilasciata a nome dei signori ##Cecchi Flavia, Garbellotto Isabella, Garbellotto Graziano, Franceschi Giancarlo e Cecchi Luana.

La pratica era riferita a modifiche prospettiche e interne così descritte nella relazione tecnica: "1°) demolizione e ricostruzione della parete esterna del ripostiglio al seminterrato; 2°) Spostamento della scala interna per accesso ai piani superiori; 3) realizzazione piccolo ripostiglio e doccia al piano terra; 4) realizzazione di servizio igienico al piano primo; 5) rialzamento parziale del tetto."

Lo stato attuale del bene oggetto di stima differisce rispetto alla documentazione allegata alla pratica di condono edilizio per la rimozione di una tramezzatura non portante al piano terra e di una tramezzatura non portante al piano primo in assenza di titoli edilizi.

Nella concessione edilizia in sanatoria n. 3821 - pratica edilizia n. 3821 - prot. 7296/94 del 11.04.1997 era indicata anche la prescrizione "venga rimossa la tettoia in plastica sul prospetto nord ovest". Questa tettoia, che era sempre presente al momento dei sopralluoghi, copre la scala e il terrazzino di ingresso realizzati in corrispondenza della particella 572, intestata a terze persone.

#### **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.

Lo stato attuale del bene oggetto di stima differisce da quanto riportato nella pratica edilizia n. 3821 in quanto al piano terra e al piano primo sono state rimosse due tramezzature non strutturali e in quanto nel "ripostiglio" accessibile dalla cucina al piano terra sono stati messi in opera un lavabo e un wc.

Le difformità potranno essere sanate con la presentazione di una richiesta di accertamento di conformità senza implicazioni strutturali (non sarà necessario depositare alcuna pratica presso l'Ufficio del Genio Civile di Lucca), previo pagamento della sanzione amministrativa minima di € 1.000,00. Non appare sanabile la messa in opera del wc nel piccolo ripostiglio al piano terra che si apre direttamente sulla cucina, in violazione delle attuali norme igienico-sanitarie. I diritti di segreteria per il deposito di CILA a opere realizzate ammontano a € 70,00.

Tenuto conto delle prescrizioni contenute nella concessione edilizia in sanatoria n. 3821 - pratica edilizia n. 3821 - prot. 7296/94 del 11.04.1997, dovrà essere rimossa la tettoia in plastica sul prospetto nord ovest, che copre la scala e il terrazzino di ingresso realizzati in corrispondenza della particella 572, intestata a terze persone, con un onere stimabile in circa € 1.000,00 compreso lo smaltimento dei materiali.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non esiste condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto di stima sono rappresentati da un'abitazione che costituisce un solo lotto.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Stazzema (LU) - loc. Levigliani - via della Chiesa 34/A, piano S1-T-1

Fabbricato unifamiliare di vecchia costruzione, sito nel centro storico del paese di Levigliani e accessibile solo a piedi. I piani dell'unità immobiliare sono indicati in catasto come "T-1-2".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 568, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 53.628,00

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

Al fine di individuare riferimenti in merito ai prezzi di mercato medi correnti nella zona, lo scrivente ha provveduto ad acquisire informazioni dalle banche dati "Geopoi" dell'Agenzia delle Entrate e "Borsino Immobiliare".

I valori medi unitari indicati da "Geopoi" con riferimento alle "abitazioni di tipo economico" per il primo semestre 2024 sono compresi fra circa 550,00 e circa 820,00 € a metro quadrato di superficie lorda, mentre i valori indicati da "Borsino Immobiliare" per le "abitazioni in stabili di 2<sup>a</sup> fascia" sono compresi fra circa 563,00 e circa 623,00 € a metro quadrato.

Le indagini relative agli atti di compravendita stipulati nel periodo maggio 2021 - luglio 2024 nel paese di Levigliani hanno consentito di individuare 12 atti stipulati per compravendita di abitazioni con valori medi unitari compresi fra un minimo di € 104,40 e un massimo di 763,89 a metro quadrato. Escludendo i valori estremi, questi dati evidenziano una media aritmetica dei valori dichiarati pari a 425,13 € a metro quadrato e una media ponderata pari a 420,21 € a metro quadrato, sostanzialmente coincidenti.

Tenuto conto delle condizioni oggettive dei beni oggetto di stima, a parere dello scrivente inferiori alla media, si è ritenuto opportuno adottare un valore unitario di stima pari a 400,00 € a metro quadrato di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Stazzema (LU) - loc.	134,07 mq	400,00 €/mq	€ 53.628,00	100,00%	€ 53.628,00

Levigliani - via della  
Chiesa 34/A, piano S1-  
T-1

Valore di stima: € 53.628,00

Valore di stima: € 53.600,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - spese tecniche per regolarizzazione difformità interne non strutturali (compresa sanzione amministrativa)	3000,00	€
Altro - aggiornamento planimetria catastale (compresi diritti)	500,00	€
Altro - riduzione del 20 % per eventuali vizi occulti e per facilitare la vendita	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica - demolizione tettoia di copertura della scala e del pianerottolo di ingresso (CE in sanatoria n. 3821)	1000,00	€

Valore finale di stima: € 38.380,00

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 13/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Agr. Casanovi Luigi

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - mappa wegis foglio 20, numero 568 (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura catastale storica unità immobiliare 568 sub. 2 (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetria catastale attuale unità immobiliare 568 sub. 2 (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - planimetria catastale storica unità immobiliare 568 sub. 2 (Aggiornamento al 28/05/1955)

- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - elaborato planimetrico particella 571, foglio 20, sezione B (Aggiornamento al 26/07/2023)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - elenco subalterni particella 571, foglio 20, sezione B (Aggiornamento al 26/07/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - schema storico delle provenienze (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - pubblicità immobiliare - elenco note a nome Ciardella Giuseppe (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - pubblicità immobiliare - elenco note a nome Franceschi Patrizia (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - pubblicità immobiliare - elenco note a nome Rizzoli Patrizio (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - pubblicità immobiliare - iscrizione 1393 part. / 2009 (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - pubblicità immobiliare - trascrizione 10013 part. / 1998 (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - pubblicità immobiliare - trascrizione 6900 part. / 2004 (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - pubblicità immobiliare - trascrizione 6900 part. / 2004 - titolo (Aggiornamento al 27/05/2004)
- ✓ N° 15 Atto di provenienza - pubblicità immobiliare - trascrizione 18103 part. / 2007 (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 16 Atto di provenienza - pubblicità immobiliare - trascrizione 18103 part. / 2007 - titolo (Aggiornamento al 12/12/2007)
- ✓ N° 17 Altri allegati - pubblicità immobiliare - trascrizione 12446 part. / 2024 (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 18 Altri allegati - pianta stato attuale beni oggetto di stima (Aggiornamento al 31/10/2024)
- ✓ N° 19 Altri allegati - pianta difformità edilizie beni oggetto di stima (Aggiornamento al 31/10/2024)
- ✓ N° 20 Concessione edilizia - pratica edilizia 3821 / 1994 - concessione edilizia in sanatoria
- ✓ N° 21 Altri allegati - pratica edilizia 3821 / 1994 - relazione tecnica
- ✓ N° 22 Tavola del progetto - pratica edilizia 3821 / 1994 - tavola 1 - stato originario
- ✓ N° 23 Tavola del progetto - pratica edilizia 3821 / 1994 - tavola 2 - stato attuale
- ✓ N° 24 Altri allegati - stralcio regolamento urbanistico e NTA
- ✓ N° 25 Altri allegati - cartografia vincolo paesaggistico d.Lgs. 42/2004, art. 142, lettera f)
- ✓ N° 26 Altri allegati - cartografia vincolo idrogeologico R.D. 3267 / 1923
- ✓ N° 27 Foto - documentazione fotografica



✓ N° 28 Altri allegati - estratto atto di nascita del signor Giuseppe Ciardella, con annotazioni (Aggiornamento al 04/10/2024)

✓ N° 29 Altri allegati - estratto atto di matrimonio Ciardella / Lombardi, con annotazioni (Aggiornamento al 14/10/2024)

✓ N° 30 Ortofoto - ripresa aerea anno 2023

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Stazzema (LU) - loc. Levigliani - via della Chiesa 34/A, piano S1-T-1

Fabbricato unifamiliare di vecchia costruzione, sito nel centro storico del paese di Levigliani e accessibile solo a piedi. I piani dell'unità immobiliare sono indicati in catasto come "T-1-2". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 568, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Stazzema, i beni oggetto di stima si trovano in zona "Insediamento di matrice storica", regolata dagli articoli 25 - 26 - 27 delle NTA e il fabbricato mappale 568 è individuato come "fabbricato esistente". La zona è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs.42/2004, art. 142, lettera f) "i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi", essendo compresa nell'area contigua del Parco Alpi Apuane. I beni oggetto di stima sono anche sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923.

**Prezzo base d'asta: € 38.380,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 137/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.380,00**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Stazzema (LU) - loc. Levigliani - via della Chiesa 34/A, piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 568, Sub. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	134,07 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del bene oggetto di stima, in origine di remota costruzione, è mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato unifamiliare di vecchia costruzione, sito nel centro storico del paese di Levigliani e accessibile solo a piedi. I piani dell'unità immobiliare sono indicati in catasto come "T-1-2".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento del sopralluogo il bene era occupato dall'esecutato signor **** Onnisis ****.		

---

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

---

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico

Iscritto a Pisa il 20/04/2009

Reg. gen. 7584 - Reg. part. 1393

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Percentuale interessi: 5,352 %

Rogante: Notaio De Luca Tommaso

Data: 10/04/2009

N° repertorio: 11417

N° raccolta: 6583

Note: L'ipoteca colpisce l'unità immobiliare censita al catasto fabbricati di Stazzema, sezione B, foglio 20, numero 568 subalterno 2.

**Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 09/09/2024

Reg. gen. 17126 - Reg. part. 12446

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento per atto giudiziario - Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca rep. 3255 del 29.07.2024. Il pignoramento colpisce l'unità immobiliare censita al catasto fabbricati di Stazzema, sezione B, foglio 20, numero 568 subalterno 2.