

TRIBUNALE DI LUCCA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bulgarelli Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 139/2024 del R.G.E.

promossa da

BIPER BANCA S.P.A.

Codice fiscale: 01153230360

P.Iva 03830780361

contro

Codice fiscale

Codice fiscale:

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6 PS1.....	
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana	
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6, PT	
Lotto Unico	
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6 PS1.....	
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana	
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6, PT	
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6 PS1.....	
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana	
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6, PT	
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6 PS1.....	
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana	
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6, PT	
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6 PS1.....	
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana	
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6, PT	
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6 PS1.....	
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana	
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6, PT	
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6 PS1.....	
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana	
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6, PT	



Precisazioni..... 12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6 PS1.....

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6, PT

Patti 13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6 PS1.....

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6, PT

Stato conservativo..... 13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6 PS1.....

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6, PT

Parti Comuni..... 13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6 PS1.....

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6, PT

Servitù, censo, livello, usi civici..... 13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6 PS1.....

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6, PT

Caratteristiche costruttive prevalenti..... 14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6 PS1.....

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6, PT

Stato di occupazione..... 15

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6 PS1.....

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6, PT

Provenienze Ventennali..... 15

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6 PS1.....

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6, PT..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Formalità pregiudizievoli..... 16

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6 PS1.....

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6, PT.....

Normativa urbanistica..... 17

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6 PS1.....

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6, PT.....

Regolarità edilizia..... 17

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6 PS1.....

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6, PT.....

Vincoli od oneri condominiali..... 19

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6 PS1.....

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6, PT.....

Stima / Formazione lotti..... 19

Riepilogo bando d'asta..... 24

Lotto Unico..... 24

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 139/2024 del R.G.E..... 26

Lotto Unico..... 26

All'udienza del 02/02/2025, la sottoscritta Geometra Bulgarelli Tiziana, con studio in Barga, frazione Fornaci di Barga, Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.6 - 55051 - Barga (LU), email tiziana.bulgarelli@yahoo.it, PEC tiziana.bulgarelli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/02/2025 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 Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6, piano S1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA N.6, PIANO S1

Unità immobiliare ad uso civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato su un piano fuori terra oltre il seminterrato posto in aderenza ad altro fabbricato di proprietà di:

- | | | | |
|---|-----------------|--------|--|
| - | nata a Lucca il | , c.f. | per la quota di proprietà di 1/2; |
| - | nata a Lucca il | c.f. | per il diritto di usufrutto di 1/2; |
| - | a Barga il | c.f. | per la quota di nuda proprietà di 1/2; |

La zona limitrofa è residenziale-commerciale. Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; non vi sono nelle vicinanze parcheggi.

Dal punto di vista distributivo l'appartamento si sviluppa su un unico piano ed è sito al piano seminterrato del fabbricato di cui fa parte. E' composto da ingresso-cucina, antibagno, bagno, locale adibito a soggiorno/camera e da altro bagno ricavato in un sottoscale. E' corredato da terrazzo con gradini per raggiungere il piano di campagna.

L'immobile si raggiunge da una piccola strada sterrata comunale e si accede allo stesso attraverso il mappale 338 foglio 31, Catasto Fabbricati, Comune Coreglia Antelminelli, BCNC, ex passo comune al mappale 340 e mappale 341, foglio 31, Catasto Terreni, Comune Coreglia Antelminelli.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA

Terreno posto nelle vicinanze del fabbricato di civile abitazione di cui le altre unità immobiliari fanno parte. Il lotto è di proprietà di:

- F. nata a Barga il 10/04/1954, c.f. 000000000000000000
- P. nata a Barga il 10/04/1954, c.f. 000000000000000000
- T. nata a Barga il 10/04/1954, c.f. 000000000000000000

per la quota di proprietà di 1/2;
per i diritti di usufrutto di 1/2;
per la quota di nuda proprietà di 1/2.

La zona limitrofa è residenziale-commerciale. Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; non vi sono nelle vicinanze parcheggi.

Il terreno è un fondo intercluso raggiungibile, dipartendosi da piccola strada sterrata comunale, attraversando il mappale 338, il mappale 336, ed il mappale 343 oppure passando dal mappale 346 e dal mappale 343 o transitando sul mappale 350, foglio 31, Catasto Terreni, Comune Coreglia Antelminelli, lotti intestati a terze persone.

L'Esperto fa presente che non è menzionata negli atti di provenienza alcuna servitù in merito.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA N.6, PIANO T

Unità immobiliare ad uso civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato su un piano fuori terra oltre il seminterrato di proprietà di:

- F. nata a Barga il 10/04/1954, c.f. 000000000000000000 per la quota di proprietà di 1/2;
- P. nata a Barga il 10/04/1954, c.f. 000000000000000000 per i diritti di usufrutto di 1/2;
- T. nata a Barga il 10/04/1954, c.f. 000000000000000000 per la quota di nuda proprietà di 1/2;

La zona limitrofa residenziale-commerciale. Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; non vi sono nelle vicinanze parcheggi.

Dal punto di vista distributivo l'appartamento si sviluppa su un unico piano, al piano terra del fabbricato di cui fa parte. E' composto da cucina-pranzo, disimpegno, bagno, camera e terrazzo con vano scala utile per accedere all'unità. E' presente a corredo dell'abitazione locali ad uso soffitta non praticabili accessibili da una botola ricavata nel solaio sottotetto.

L'Esperto fa presente che non è stato possibile visionare i suddetti locali soffitta.

L'immobile si raggiunge tramite piccola strada sterrata comunale e si accede al medesimo attraverso il mappale 338 foglio 31, Catasto Fabbricati, Comune Coreglia Antelminelli, BCNC, ex passo comune al mappale 340 e mappale 341, foglio 31, Catasto Terreni, Comune Coreglia Antelminelli.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6, piano S1.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana.
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6, piano T.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - N°2 - N°3 - APPARTAMENTI E TERRENO UBICATI A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA

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

La documentazione depositata nel fascicolo di cui all'ex art.567 comma 2 in data 04/10/2024 è la seguente:

- certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma dell'Avv. Mario Davì.
- visura catastale immobile.
- estratto di mappa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA N.6, PIANO S1

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

- [redacted] nata a [redacted], c.f. [redacted] per la quota di proprietà di 1/2;
- [redacted] nata a [redacted], c.f. [redacted] per il diritto di usufrutto di 1/2;
- [redacted] nata a [redacted], c.f. [redacted] per la nuda proprietà di 1/2;

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

- Proprietà 1/1.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA

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

- [redacted] nata a [redacted], c.f. [redacted] per la quota di proprietà di 1/2;
- [redacted] nata a [redacted], c.f. [redacted] per i diritti di usufrutto di 1/2;
- [redacted] nata a [redacted], c.f. [redacted] per la nuda proprietà di 1/2;

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

- Proprietà 1/1.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA N.6, PIANO T

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

- [redacted] nata a [redacted], c.f. [redacted] per la quota di proprietà di 1/2;
- [redacted] nata a [redacted], c.f. [redacted] per i diritti di usufrutto di 1/2;

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

- Proprietà 1/1.

CONFINI

BENE N° 1 - N° 2 - APPARTAMENTI UBICATI A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA N.6, PIANO S1, PIANO T

Il fabbricato di cui le due unità immobiliari fanno parte confinano nel complesso con Comune di Coreglia Antelminelli, Catasto Terreni, foglio 31, mappale 343, mappale 1039, mappale 338, strada, salvo se altri.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA

Il lotto confina con Comune di Coreglia Antelminelli, Catasto Terreni, foglio 31, mappale 343, mappale 356, mappale 352, mappale 351, mappale 349 salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA N.6, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani abitabili ed accessori diretti	33,05 mq	51,10 mq	1	51,10 mq	cucina h = 2,85 m sala h = 2,83 m bagno h = 2,90 m h = 2,85 m sottoscala hmin = 1,85 m hmax = 2,62 m	S1
Terrazzo	4,25 mq	4,35 mq	0,30	1,30 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				52,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,40 mq		

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA

Destinazione	Superficie	Superficie Convenzionale		
terreno	370,00 mq	370,00 mq		
Totale superficie convenzionale:		370,00 mq		
Incidenza condominiale:		0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	370,00 mq
---------------------------------------	-----------

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA N.6, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
vani abitabili ed accessori diretti	47,00 mq	63,50 mq	1	63,50 mq	pranzo camera h=2,83 m bagno h=2,42 m	T
Terrazzo	3,90 mq	4,30 mq	0,30	1,29 mq		T
Totale superficie convenzionale:				65,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,00 mq		

Per la determinazione della Superficie Convenzionale degli immobili al Catasto Fabbricati è stato adottato il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL), cui sono stati applicati gli indici mercantili dettati da Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

Per la definizione della Superficie Convenzionale dell'immobile al Catasto Terreni è stato utilizzato la superficie catastale identificata dalla visura catastale.

Circa la divisibilità del bene l'Esperto precisa che in riguardo le civili abitazioni queste non possono essere frazionate in più unità immobiliari mentre il terreno è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il bene oggetto della procedura, Comune Coreglia Antelminelli, Catasto Fabbricati, foglio 31, mappale 339 sub. 502, bene n.1, è all'attualità catastalmente intestato a:

- [] nata a [] , c.f. [] per la quota di proprietà di 1/2;
- [] nata a [] , c.f. [] per il diritto di usufrutto di 1/2;
- [] nata a [] , c.f. [] per la nuda proprietà di 1/2;

I beni oggetto della procedura, Comune Coreglia Antelminelli, Catasto Terreni foglio 31, mappale 350, bene n.2 e Comune Coreglia Antelminelli, Catasto Fabbricati, foglio 31, mappale 339 sub.503, bene n.3 sono all'attualità catastalmente intestati a:

- [] nata a [] , c.f. [] per la quota di proprietà di 1/2;
- [] nata a [] , c.f. [] per il diritto di usufrutto di 1/2;
- [] nata a [] , c.f. [] per la nuda proprietà di 1/2;

L'Esperto fa inoltre presente che in precedenza le unità immobiliari sopra indicate presentavano una situazione degli intestati diversa dall'attuale ed un diverso dato identificativo così come di seguito riportato.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA N.6, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1971 al 03/10/2002		Catasto Fabbricati Tipo P ano 1971 prot.lo 339
Dal 03/10/2002 al 27/09/2004		Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 339, Sub. 500 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 0,13 Piano T-1 Dal 01/01/1992 Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 339, Sub. 500 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 123,95 Piano T-1
Dal 27/09/2004 al 04/08/2025		Fino al 16/08/2011 Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 339, Sub. 500 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 123,95 Piano T-1 Dal 16/08/2011 Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 339, Sub. 502 Categoria F/3 Piano S1

BENE N° 2 - N°3 - APPARTAMENTO PT - TERRENO UBICATO A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1971 al 03/10/2002		Appartamento Catasto Fabbricati Tipo P ano 1971 prot.lo 339 Terreno Catasto Terreni Fg. 31, Part. 350 Seminativo arborato Cl.3, Superficie mq 370 RD € 1,24, RA € 0,86
Dal 03/10/2002 al 27/09/2004		Appartamento Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 339, Sub. 500 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 0,13 Piano T-1 Dal 01/01/1992 Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 339, Sub. 500 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 123,95

		Piano T-1 Terreno Catasto Terreni Fg. 31, Part. 350 Seminativo arborato Cl.3, Superficie mq 370 RD € 1,24, RA € 0,86
Dal 27/09/2024 al 01/06/2016		Appartamento Fino al <u>16/08/2011</u> Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 339, Sub. 500 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 123,95 Piano T-1 Dal 16/08/2011 Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 339, Sub. 503 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 162,68 Piano T Terreno Catasto Terreni Fg. 31, Part. 350 Seminativo arborato Cl.3, Superficie mq 370 RD € 1,24, RA € 0,86
Dal 01/06/2016 al 04/08/2025		Appartamento Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 339, Sub. 503 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 62,68 Terreno Catasto Terreni Fg. 31, Part. 350 Seminativo arborato Cl.3, Superficie mq 370 RD € 1,24, RA € 0,86

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA N.6, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	339	502		F3					S1	

Corrispondenza catastale

L'Esperto fa presente che la categoria F3 non ha planimetria catastale ma soltanto elaborato planimetrico presente agli atti.

La ditta indicata catastalmente corrisponde all'attuale proprietà del bene.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
31	350				Seminativo arborato	2	370 mq	1,24 €	0,86 €	

Corrispondenza catastale

La ditta indicata catastalmente corrisponde all'attuale proprietà del bene.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA N.6, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	339	503		A3	2	3 vani		162,68 €	T	

Corrispondenza catastale

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la **planimetria catastale** in atti, pratica LU0138363 presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Lucca in data 16/08/2011, vengono rilevate alcune differenze sotto riportate sinteticamente:

- piccola differenza nell'altezza interna;
- non c'è la piccola parete che separa disimpegno con la camera.

La ditta indicata catastalmente corrisponde all'attuale proprietà del bene.

PRECISAZIONI

BENE N° 1- N°2- N°3 - APPARTAMENTI E TERRENO UBICATI A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA

Niente da rilevare

PATTI

BENE N° 1- N°2- N°3 - APPARTAMENTI E TERRENO UBICATI A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA

Niente da rilevare

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - N°3 - APPARTAMENT UBICATO A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA N.6, PIANO S1

L'abitazione si presenta in pessimo stato di manutenzione.

Presenti efflorescenze e macchie scure sulle pareti, distacchi di intonaco, umidità, infiltrazioni di acqua con creazione di muffa; si denota il non utilizzo dell'immobile da tempo; all'esterno presente umidità di risalita mattonelle rotte sul terrazzo e vegetazione che corre lungo la parete perimetrale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA

Il terreno si presenta in pessimo stato conservativo in quanto il bene risulta inutilizzato da diverso tempo; presente vegetazione e piante.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA N.6, PIANO T

L'immobile si presenta in buono stato conservativo; anche se inutilizzati da tempo risulta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - N°2 - APPARTAMENTI UBICATI A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA N.6

PASSO COMUNE

Le unità immobiliari si raggiungano da piccola strada comunale sterrata e vi si accede attraverso il mappale 338, foglio 31 Comune di Coreglia Antelminelli, BCNC, passo a comune all' ex mappale 340 ed all'ex mappale 341, foglio 31 Comune di Coreglia Antelminelli, Catasto Terreni, oggi mappale 339 foglio 31 Comune di Coreglia Antelminelli, Catasto Terreni a seguito di varizioni catastali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1- N°2- N°3 - APPARTAMENTI E TERRENO UBICATI A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA

SERVITU' NON COSTITUITA CON ATTI PUBBLICI

Il terreno è un fondo intercluso al quale è possibile accedere attraversando il mappale 338, il mappale 336 ed il mappale 343 oppure passando dal mappale 346 e mappale 343 o transitando sul mappale 350, foglio 31



Comune di Coreglia Antelminelli, Catasto Terreni lotti intestati a terze persone.
L'Esperto fa presente che non è menzionata negli atti di provenienza alcuna servitù in merito

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - N° 3 - APPARTAMENTI UBICATI A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA N.6

Il fabbricato di cui le due unità immobiliari fanno parte si sviluppa su due livelli, piano seminterrato e piano terra ed è stato costruito in epoca remota. Ha struttura portante in pietra tipica del luogo intonacata a civile e tinteggiata, ha solai di piano latero cemento e solaio di copertura in legno con manto in cotto.

Le gronde sono in cls con canali e discendenti in rame.

Il solaio del terrazzo al piano terra ed il vano scala per accedere al medesimo piano sono in latero cemento rivestiti con pavimentazione simil cotto.

Le tramezzature interne sono in forati intonacate a civile.

Unità immobiliare al PS1

L'appartamento al piano seminterrato ha pavimentazione in gres ed in ceramica nel bagno così come il rivestimento delle pareti del bagno e della cucina. Il terrazzo ha pavimentazione in gres con parapetto in acciaio zincato. Gli infissi sono alluminio con un solo vetro in parte dotati di saracinesca.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, sono presenti elementi riscaldanti ma non è stato possibile appurare il corretto funzionamento né dell'impianto elettrico né dell'impianto di riscaldamento in quanto da tempo staccati dall'ente di fornitura. Presente nel soggiorno anche un camino a legna.

Da verificare il rispetto delle normative in materia impiantistica e di sicurezza.

In merito allo smaltimento dei liquami l'unità convoglia i propri scarichi nella tricamerale e fossa imhoff posata in opera lungo la via comunale per la cui realizzazione è stata fatta richiesta di parere al "settore igiene del territorio" con la pratica 100/2005, P.C. 2046/2007.

Unità immobiliare al PT

L'appartamento ha pavimentazione in gres ed in ceramica nel bagno così come il rivestimento delle pareti del bagno e della cucina. Il terrazzo e vano scala hanno pavimentazione in gres ed il parapetto è in acciaio zincato. Gli infissi sono in pvc doppio vetro e sono dotati in parte dotati di saracinesca.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, sono presenti elementi riscaldanti ed un boiler per la produzione di acqua sanitaria. Non è stato possibile appurare il corretto funzionamento né dell'impianto elettrico né dell'impianto di riscaldamento in quanto da tempo staccati dall'ente di fornitura. Presente nel soggiorno anche un camino a legna.

Da verificare il rispetto delle normative in materia impiantistica e di sicurezza.

In merito allo smaltimento dei liquami l'unità convoglia i propri scarichi nella tricamerale e fossa imhoff posata in opera lungo la via comunale per la cui realizzazione è stata fatta richiesta di parere al "settore igiene del territorio" con la pratica 100/2005, P.C. 2046/2007.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA

Terreno della superficie di mq 370 sito nell'immediate vicinanze del fabbricato; ha catastalmente la cultura di seminativo arborato e sul posto sono presenti piante e vegetazione.

L'Esperto fa presente che non è stato possibile accedere al lotto data la troppa vgetazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - N°2 - N°3 - APPARTAMENTO UBICATO A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA

L'immobile al momento del sopralluogo eseguito in data 30/07/2025 risultava libero da persone.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA N.6

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.

Attuale proprietario:

- Bicocchi Aurora nata a Lucca il 26/04/1963, c.f. BCCRRA63D69E715P per la quota di proprietà di 1/2 e per il diritto di usufrutto di 1/2;
- Piacenza Jannet nata a Barga il 12/11/1982, c.f. PCNJNT82S52A657X per la nuda proprietà di 1/2 e per la quota di proprietà di 1/2.

Per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti in data 27/09/2004 rep.91141, raccolta 17181 registrato a Castelnuovo Garfagnana il 04/10/2004 n.509 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 05/10/2004 Reg.Gen. 18053, Reg.Part.10857.

BENE N° 2 - N°3 APPARTAMENTO PIANO 1 - TERRENO UBICATI A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA

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.

Attuale proprietario:

- nata a _____ per il diritto di usufrutto di 1/2, _____
- _____ c.f. _____ X per la nuda proprietà di 1/2, _____
I _____ per la quota di proprietà di 1/2.

Per atto di compravendita ai rogiti del Notaio D'Angelo Guglielmo in data 01/06/2016 rep.84/70 trascritto alla

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 03/06/2016 Reg.Gen. 8317, Reg.Part.5776.

Precedenti proprietari:

nata : per la quota di proprietà di 1/2 e per la quota di nuda proprietà di 1/2 e per la quota di usufrutto di 1/2 e per la quota di proprietà di 1/2.
A seguito di atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti in data 27/09/2004 rep.91141, raccolta 17181 registrato a Castelnuovo Garfagnana il 04/10/2004 n.509 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 05/10/2004 Reg.Gen. 18053, Reg.Part.10857.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - N° 2 - N° 3 - APPARTAMENTI UBICATI A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA N.6, TERRENO UBICATO A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca aggiornate al 04/08/2025 sono risultate le seguenti formalità:

Iscrizioni

Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario ai rogiti del Notaio Petteruti Giampiero in data 18/05/2007, rep.99304/19467, iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 25/05/2007 Reg. Gen. 11848, Reg. Part. 2849 a favore di Banca del Monte di Lucca c.f. 01459540462 per la quota di 1/1, contro e per la proprietà di 1/2 e nuda proprietà di 1/2.
Importo: € 140.000,00
Capitale: € 70.000,00

Trascrizioni

Atto Giudiziario del 05/08/2024 derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a firma del Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca rep.2762 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 24/09/2024, Reg. gen. 15826, Reg. part. 12028 a favore di BPER BANCA S.P.A. c.f. 01153230360 per la quota di proprietà di 1/1, contro , nata a Lucca i , c.f. ? per usufrutto di 1/2 e per la proprietà di 1/2 e contro a il , c.f. X per la nuda proprietà di 1/2 sull'immobile Catasto Fabbricati, Comune Coreglia Antelminelli, foglio 31, mappale 339 sub.502 e contro ata a Barga il c.f.) er la proprietà di 1/1 sugli immobili Catasto Fabbricati, Comune Coreglia Antelminelli, foglio 31, mappale 339 sub.503 e Catasto Terreni, Comune Coreglia Antelminelli, foglio 31, mappale 350.

Oneri di cancellazione

Non è possibile preventivare gli oneri di cancellazione e/o restrizione dei beni ipotecati in quanto gli importi e tasse dipendono dal prezzo di aggiudicazione del bene.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - N°2 - N° 3 - APPARTAMENTI UBICATI A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA N.6 TERRENO UBICATO A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA

In base al regolamento urbanistico del Comune di Coreglia Antelminelli approvato con consiglio Comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 04/05/2009, e successiva 3° variante con delibera del Consiglio Comunale n.64 del 04/11/2019, il terreno Comune di Coreglia Antelminelli, Catasto Terreni, foglio 31, mappale 350 e fabbricato, Comune di Coreglia Antelminelli, Catasto Terreni, foglio 31, mappale 339 ricadono in:

- Edificato Residenziale Compatto (senza alloggi assegnati), le cui norme sono riportate nell' Art. 21/22 del vigente Regolamento Urbanistico

Vincoli di natura urbanistica/edilizia e ambientale/paesaggistica

In base alla documentazione cartografica allegata al PIT della Regione Toscana approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015 e successiva deliberazione n.21 è stato possibile rilevare che il fabbricato, mappale 339 foglio 31 Comune di Coreglia Antelminelli, Catasto Fabbricati ed il terreno, mappale 350 foglio 31, Comune di Coreglia Antelminelli, Catasto Terreni, non risulta compreso in alcun vincolo; inoltre non ricade nel Vincolo Idrogeologico.

In riferimento al Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) Adottato dal Comitato Istituzionale nella seduta del 8 marzo 2013 approvato con D.P.C.M. 26/7/2013 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 34 del 11/02/2014 e successiva deliberazione n.15 del 18/11/2019 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.297 del 19/12/2019, il fabbricato mappale 339 foglio 31 Comune di Coreglia Antelminelli, Catasto Fabbricati ricade in:

- aree potenzialmente franose per caratteristiche litologiche di fondovalle e/o pianeggianti (art. 13-14-15 delle Norme).

ed il terreno, mappale 350 foglio 31, Comune di Coreglia Antelminelli, Catasto Terreni ricade in:

- aree soggette a franosità in terreni acclivi argilloso-sabbiosi e sabbioso-conglomeratici (art. 13 delle Norme).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 E N.2 - APPARTAMENTI UBICATI A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA N.6

In base alle ricerche effettuate dal sottoscritto Esperto presso gli Archivi Comunali di Coreglia Antelminelli è emerso che il fabbricato è stato edificato prima del 1 settembre 1967 e successivamente è stato oggetto dei seguenti permessi edilizi:

1) Permesso di Costruire n.2046 del 23/01/2007 "Ristrutturazione fabbricato e creazione di n.2 unità immobiliari" presentata a nome di _____ nata _____

2) Certificato di conformità prot.llo 9591 del 12/08/2011.

3) CILA presentata in data 15/02/2012, prot.llo 1854 "Opere di manutenzione straordinaria" presentata da _____

Conformità edilizia

Precisando che lo stesso Esperto non ha provveduto alla verifica plani-volumetrica dell'intero complesso edilizio e che pertanto non è da escludere che esistano difformità non elencate nel proseguo le quali comunque potranno essere evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, la stessa, mette a confronto lo stato dei luoghi delle unità immobiliare oggetto di esecuzione con gli elaborati grafici allegati alla CILA n.13/2012.

Si rilevano le difformità di seguito riassunte a puro titolo indicativo e non esaustivo.

piano seminterrato:

- lievi differenze nelle dimensioni interne ed altezze rientranti nella tolleranza del +/- 2% Testo Unico 380/2001;
- realizzazione di locale bagno in luogo a ripostiglio.

piano terra:

- lievi differenze nelle dimensioni interne ed altezze rientranti nella tolleranza del +/- 2% Testo Unico 380/2001;

L'Esperto fa presente che non è possibile realizzare il bagno in luogo a ripostiglio in quanto non è presente l'antibagno. Deve essere pertanto al piano seminterrato ripristinata la situazione rappresentata con l'elaborato grafico allegato alla CILA n.13/2012.

Di tutto quanto sopra relazionato è stato tenuto in considerazione in sede di formulazione del valore unitario di stima del bene oggetto di perizia.

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.

L'Esperto fa presente che gli accertamenti ed i rilievi eseguiti sono esclusivamente mirati a determinare la conformità dei luoghi e quanto licenziato preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Fa inoltre presente di non aver effettuato le seguenti verifiche:

- verifica plano-volumetrica dell'intero complesso edilizio;
- verifica del reale posizionamento del fabbricato;
- misurazione dell'effettiva superficie del lotto edificato e del terreno nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- 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 singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- 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.) dell'unità immobiliare 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 delle cui unità immobiliari si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle singole unità immobiliari 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 sugli immobili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - N° 2 - N° 3 - APPARTAMENTI E TERRENO UBICATI A COREGLIA ANTELMINELLI (LU) - LOCALITÀ MANCIANA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N°1** - Appartamento ubicato in Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6.

Unità immobiliare ad uso civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato su un piano fuori terra oltre il seminterrato posto in aderenza ad altro fabbricato di proprietà di I nata a 3, c. P per la quota di 1/2 e per il diritto di usufrutto di 1/2 e di a Barga i, c.f per la quota di nuda proprietà di 1/2.

La zona limitrofa è residenziale-commerciale. Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; non vi sono nelle vicinanze parcheggi.

Dal punto di vista distributivo l'appartamento si sviluppa su un unico piano ed è sito al piano seminterrato del fabbricato di cui fa parte. E' composto da ingresso-cucina, antibagno, bagno, locale adibito a soggiorno/camera e da altro bagno ricavato in un sottoscale. E' corredato da terrazzo con gradini per raggiungere il piano di campagna.

L'immobile si raggiunge da una piccola strada sterrata comunale e si accede allo stesso attraverso il mappale 338 foglio 31, Catasto Fabbricati, Comune Coreglia Antelminelli, BCNC, ex passo comune al

mappale 340 e mappale 341, foglio 31, Catasto Terreni, Comune Coreglia Antelminelli oggi mappale 339 foglio 31, Catasto Terreni, Comune Coreglia Antelminelli

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, foglio 31, mappale 339, Sub. 502, Categoria F/3, piano S1.

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

Valore di stima del bene € 36.680,00 (euro trentaseimilaseicentottanta/00)

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana.

Terreno posto nell'immediate vicinanze del fabbricato di civile abitazione di cui le altre unità immobiliari fanno parte di proprietà di _____ data a _____ il _____ c.f. _____
per la proprietà di 1/2, _____ et nata a _____ il _____ c.f. _____
per i diritti di usufrutto di 1/2, _____ ata a _____ l _____ f. _____
per la nuda proprietà di 1/2.

La zona limitrofa è residenziale-commerciale. Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; non vi sono nelle vicinanze parcheggi.

Il terreno è un fondo intercluso; è possibile accedervi dipartendo da strada sterrata comunale ed attraversando il mappale 338, il mappale 336, e mappale 343 oppure passando dal mappale 346 e mappale 343 o transitando sul mappale 350, lotti intestati a terze persone.

Identificazione catastale:

Catasto Terreni, foglio 31, mappale 350, mq qualità seminativo arborato, cl.2, RD € 1,24, RA € 0,86.

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

Valore di stima del bene € 3.330,00 (euro tremilatrecentotrenta/00)

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6, piano 1.

Unità immobiliare ad uso civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato su un piano fuori terra oltre il seminterrato di proprietà di _____ nata a _____ il _____ c.f. _____
per la quota di proprietà di 1/2, _____ et nata a _____ il _____ c.f. _____
per i diritti di usufrutto di 1/2, _____ nata a _____ il _____ c.f. _____
per la quota di nuda proprietà di 1/2;

La zona limitrofa residenziale-commerciale. Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; non vi sono nelle vicinanze parcheggi.

Dal punto di vista distributivo l'appartamento si sviluppa su un unico piano, al piano terra del fabbricato di cui fa parte. E' composto da cucina-pranzo, disimpegno, bagno, camera e terrazzo con vano scala utile per accedere all'unità. E' presente a corredo dell'abitazione locali soffitta non praticabili accessibili da una botola ricavata sul solaio.

L'immobile si raggiunge tramite piccola strada sterrata comunale e si accede al medesimo attraverso il mappale 338 foglio 31, Catasto Fabbricati, Comune Coreglia Antelminelli, BCNC, ex passo comune al mappale 340 e mappale 341, foglio 31, Catasto Terreni, Comune Coreglia Antelminelli oggi mappale 339, foglio 31, Catasto Terreni, Comune Coreglia Antelminelli.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, foglio 31, mappale 339, sub. 503, Categoria A3, cl.2, vani 3, Rendita € 162,68

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

Valore di stima del bene € 61.750,00 (euro sessantunomilasettecentocinquanta/00)

Criteri di valutazione patrimoniale

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Il bene è stato valutato con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile prezzo di mercato con il quale la proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della redazione della perizia di stima. Per determinare il più probabile valore di mercato l'Esperto ha ritenuto opportuno utilizzare un procedimento di stima che si basa sul parametro di confronto dell'immobile da stimare con altri collocati nello stesso segmento di mercato.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato sono le seguenti:

- accertamento ed analisi dei beni oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare ed individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare il bene oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuati;
- rilevazione dei dati immobiliari (superficie catastale, superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo della superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali ottenuti con quelli rilevati da fonti fiduciarie, da operatori del mercato e da quelli prelevati da quotazioni e da valori riportati da pubblicazioni del settore immobiliare;
- determinazione del prezzo medio unitario;
- aggiustamenti del prezzo medio unitario per tenere conto della dissomiglianza residua del bene da stimare con altri beni "comparabili di confronto";
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale del bene da stimare e del prezzo medio unitario.

Intervengono sul calcolo del più probabile valore di mercato del bene da periziare elementi che, in quanto tali, vengono presi in considerazione; questi sono: ubicazione, caratteristiche costruttive, rifiniture di pregio e stato conservativo, destinazione urbanistica, possibilità di ristrutturazione, situazione di mercato (rapporto domanda/offerta).

Per la determinazione della consistenza commerciale del bene da stimare, attendendosi alle istruzioni per la definizione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare redatte dall'agenzia delle entrate, si considera:

- a) la somma delle superfici coperte principali calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (100%)
- b) le quote percentuali delle superfici ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto, soffitte e simili, box etc.).

Sono stati assunti i seguenti indici mercantili (su base del Sistema Italiano di Misurazione S.I.M personalizzato):

- indice mercantile sup.principali 1,00
- indice mercantile balcone 0,30

La stima dei beni viene effettuato attraverso il metodo "comparativo" basato cioè sul confronto con beni immobili oggetto di vendita ubicati nell'immediate vicinanze del bene da stimare ed aventi caratteristiche simili.

I valori di riferimento del bene N° 1 e N° 3 sono stati attinti dal mercato immobiliare attraverso atti di compravendita, tenendo comunque conto dei valori rilevati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca e presso la banca dati del Borsino Immobiliare.

Sono stati reperiti i seguenti COMPARABILI

Atto di compravendita data: giugno 2022
Reg.Part.7666/2022
Destinazione: Abitazione - A/3
Superficie commerciale mq 83
Prezzo € 75.000,00 pari ad €/mq 903,61

Annuncio da professione casa.it Riferimento UM102MGB
Destinazione: Abitazione
Coreglia Antelminelli, Piano di Coreglia
Cat.A3, Sup.45 mq
Prezzo € 55.000,00 pari ad €/mq 1.222,22

Annuncio da Idealista.it Riferimento 372410072-42
Destinazione: Abitazione - A/3
Coreglia Antelminelli, località Manciana
Sup.79 mq
Prezzo € 59.000 pari ad €/mq 746,84

Borsino Immobiliare
Zona Periferisca
Abitazioni stabili di fascia media
Valore minimo € 679,00 Valore Medio € 857,00 Valore Massimo € 1.035,00

Il valore del bene N°2 è stato individuato tenendo conto dei Valori Agricoli Medi V.A.M. pubblicati attraverso la Banca Dati a cura dell'Agenzia delle Entrate, Regione Agraria n.3, GARFAGNANA ZONA NORD EST Comuni di: Barga, Castiglione Garfagnana, Coreglia Antelminelli, Fosciandora, Pieve Foscianda, Sillano, Villa Collemandina i quali suggeriscono un Valore Agricolo (Euro/Ha) a secondo della cultura dei terreni.

Seminativo Arborato € /Ha 9.000,00

Determinazione del prezzo medio unitario

L'Esperto svolge le dovute valutazioni, eseguito raffronti ed i necessari aggiustamenti per tenere conto della dissomiglianza dell'immobile oggetto di stima con i "comparabili di confronto", tenuto conto del tipo di costruzione, della sua ubicazione, della qualità dei materiali impiegati, degli impianti di cui è dotato l'immobile della destinazione d'uso dei beni, dello stato conservativo, tenuto conto inoltre della presenza dei gravami (pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche), delle difformità presenti in ambito urbanistico che catastale, ha ritenuto di adottare un valore di mercato di :

- € 700,00 per l'appartamento al Ps1
- € 950,00 per l'appartamento al PT
- € 9,00 per il terreno

Considerando la superficie commerciale dei beni da periziare si ottiene il seguente risultato:

BENE N°1 - appartamento PS1

mq 52,40 x € 700,00 = € 36.680,00 (euro trentaseimilaseicentottanta/00)

BENE N°2 - terreno

mq 370 x € 9,00 = € 3.330,00 (euro tremilatrecentotrenta/00)

BENE N°3 - appartamento PT

mq 65,00 x € 950,00 = € 61.750,00 (euro sessantunomilasettecentocinquantamila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6, piano S1	52,40 mq	450,00 €/mq	€ 23.610,00	100,00%	€ 23.610,00
Bene N° 2 - Terreno Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana	370,00 mq	9,00 €/mq	€ 3.330,00	100,00%	€ 3.330,00
Bene N° 3 - Appartamento Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6, piano T	63,50 mq	650,00 €/mq	€ 42.250,00	100,00%	€ 42.250,00
Valore di stima:					€ 101.760,00

Valore di Stima totale

€ 101.760,00 (centounomilasettecentosessanta/00)

Deprezzamenti

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del Valore (FIV)	20	%

Valore Finale di Stima

€ 81.408,00 (ottantunomilaquattrocentotto/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.

Barga, li 29/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bulgarelli Tiziana

LOTTO UNICO

- **Bene N°1** - Appartamento ubicato in Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6.

Unità immobiliare ad uso civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato su un piani fuori terra oltre il seminterrato posto in aderenza ad altro fabbricato di proprietà di Bicocchi Aurora nata a Lucca il 29/04/1963, c.f. BCCRRRA63D69E715P per la quota di 1/2 e per il diritto di usufrutto di 1/2 e di Piacenza Jannet nata a Barga il 12/11/1982, c.f. PCNJNT82S12A657T per la quota di nuda proprietà di 1/2.

La zona limitrofa è residenziale-commerciale. Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; non vi sono nelle vicinanze parcheggi.

Dal punto di vista distributivo l'appartamento si sviluppa su un unico piano ed è sito al piano seminterrato del fabbricato di cui fa parte. E' composto da ingresso-cucina, antibagno, bagno, locale adibito a soggiorno/camera e da altro bagno ricavato in un sottoscale. E' corredato da terrazzo con scale.

L'immobile si raggiunge da una piccola strada sterrata comunale e si accede allo stesso attraverso il mappale 338 foglio 31, Catasto Fabbricati, Comune Coreglia Antelminelli, BCNC, ex passo comune al mappale 340 e mappale 341, foglio 31, Catasto Terreni, Comune Coreglia Antelminelli.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, foglio 31, mappale 339, Sub. 502, Categoria F/3, piano S1.

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

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana.

Terreno posto nell'immediate vicinanze del fabbricato di civile abitazione di cui le altre unità immobiliari fanno parte di proprietà di Piacenza Jannet nata a Barga il 12/11/1982, c.f. PCNJNT82S12A657T per la proprietà di 1/2, Piacenza Jannet nata a Barga il 12/11/1982, c.f. PCNJNT82S12A657T per i diritti di usufrutto di 1/2, Piacenza Jannet nata a Barga il 12/11/1982, c.f. PCNJNT82S12A657T per la nuda proprietà di 1/2.

La zona limitrofa è residenziale-commerciale. Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; non vi sono nelle vicinanze parcheggi.

Il terreno è un fondo intercluso al quale è possibile accedere attraversando il mappale 338, il mappale 336, e mappale 343 oppure passando dal mappale 346 e mappale 343 o transitando sul mappale 350, lotti intestati a terze persone.

Identificazione catastale: Catasto Terreni, foglio 31, mappale 350, mq qualità seminativo arborato, cl.2, RD € 1,24, RA € 0,86.

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

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6, piano 1.

Unità immobiliare ad uso civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato su un piano fuori terra oltre il seminterrato di proprietà di _____ nata a _____ il _____ c.f. _____
per la quota di proprietà di 1/2, _____ et nata a _____ il _____ c.f. _____
per i diritti di usufrutto di 1/2, _____ et nata a _____ il _____ c.f. _____
per la quota di nuda proprietà di 1/2;

La zona limitrofa residenziale-commerciale. Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; non vi sono nelle vicinanze parcheggi.

Dal punto di vista distributivo l'appartamento si sviluppa su un unico piano, al piano terra del fabbricato di cui fa parte. E' composto da cucina-pranzo, disimpegno, bagno, camera e terrazzo con vano scala utile per accedere all'unità.

L'immobile si raggiunge tramite piccola strada sterrata comunale e si accede al medesimo attraverso il mappale 338 foglio 31, Catasto Fabbricati, Comune Coreglia Antelminelli, BCNC, ex passo comune al mappale 340 e mappale 341, foglio 31, Catasto Terreni, Comune Coreglia Antelminelli.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, foglio 31, mappale 339, sub. 503, Categoria A3, cl.2, vani 3, Rendita € 162,68

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

Destinazione urbanistica

In base al regolamento urbanistico approvato con consiglio Comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 04/05/2009, e successiva 3° variante con delibera del Consiglio Comunale n.64 del 04/11/2019, il terreno Comune di Coreglia Antelminelli, Catasto Fabbricati, foglio 31, mappale 350 ricade in:

- Edificato Residenziale Compatto (senza alloggi assegnati), le cui norme sono riportate nell' Art. 21/22 del vigente Regolamento Urbanistico

Vincoli di natura urbanistica/edilizia e ambientale/paesaggistica

In base alla documentazione cartografica allegata al PIT della Regione Toscana approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015 e successiva deliberazione n.21 è stato possibile rilevare che il fabbricato, mappale 339 foglio 31 Comune di Coreglia Antelminelli, Catasto Fabbricati ed il terreno, mappale 350 foglio 31, Comune di Coreglia Antelminelli, Catasto Terreni, non risulta compreso in alcun vincolo; inoltre non ricade nel Vincolo Idrogeologico.

In riferimento al Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) Adottato dal Comitato Istituzionale nella seduta del 8 marzo 2013 approvato con D.P.C.M. 26/7/2013 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 34 del 11/02/2014 e successiva deliberazione n.15 del 18/11/2019 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.297 del 19/12/2019, il fabbricato mappale 339 foglio 31 Comune di Coreglia Antelminelli, Catasto Fabbricati ricade in:

- aree potenzialmente franose per caratteristiche litologiche di fondovalle e/o pianeggianti (art. 13-14-15 delle Norme).

ed il terreno, mappale 350 foglio 31, Comune di Coreglia Antelminelli, Catasto Terreni ricade in:

- aree soggette a franosità in terreni acclivi argilloso-sabbiosi e sabbioso-conglomeratici (art. 13 delle Norme).

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 139/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento per civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati, Comune Coreglia Antelminelli, foglio 31, Part. 339, Sub. 502, Categoria F3	Superficie	52,40 mq
Stato conservativo:	L'abitazione si presenta in pessimo stato di manutenzione. Presenti efflorescenze e macchie scure sulle pareti, distacchi di intonaco, umidità, infiltrazioni di acqua con creazione di muffa; si denota il non utilizzo dell'immobile da tempo; all'esterno presente umidità di risalita mattonelle rotte sul terrazzo e vegetazione che corre lungo la parete perimetrale.		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato su un piano fuori terra oltre il seminterrato nastro in aderenza ad altro fabbricato di proprietà di 2 La zona limitrofa è residenziale-commerciale. Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; non vi sono nelle vicinanze parcheggi. Dal punto di vista distributivo l'appartamento si sviluppa su un unico piano ed è sito al piano seminterrato del fabbricato di cui fa parte. E' composto da ingresso-cucina, antibagno, bagno, locale adibito a soggiorno/camera e da altro bagno ricavato in un sottoscale. E' corredato da terrazzo con gradini per raggiungere il piano di campagna. L'immobile si raggiunge da una piccola strada sterrata comunale e si accede allo stesso attraverso il mappale 338 foglio 31, Catasto Fabbricati, Comune Coreglia Antelminelli, BCNC, ex passo comune al mappale 340 e mappale 341, foglio 31, Catasto Terreni, Comune Coreglia Antelminelli		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al Catasto Terreni, Comune Coreglia Antelminelli, foglio 31, mappale 350, qualità seminativo arborato, cl.2, mq 370, RD € 1,24, Ra € 0,86	Superficie	370,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presenta in pessimo stato conservativo in quanto il bene risulta inutilizzato da diverso tempo; presente vegetazione ed piante.		
Descrizione:	Terreno		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Appartamento

Ubicazione:	Coreglia Antelminelli (LU) - località Manciana n.6, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al Catasto Fabbricati, Comune Coreglia Antelminelli, foglio 31, mappale 339, Sub. 503, Categoria A/3, cl.2, vani 3, sup.66, rendita € 162,68	Superficie	63,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo; anche se inutilizzati da tempo risulta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	<p>Unità immobiliare ad uso civile al piano T facente parte di un fabbricato elevato su un piano fuori terra oltre il seminterrato di proprietà di [redacted] nata [redacted] per la quota di proprietà di 1/2, diritti di usufrutto di 1/2, nata [redacted] di nuda proprietà di 1/2;</p> <p>La zona limitrofa residenziale-commerciale. Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; non vi sono nelle vicinanze parcheggi.</p> <p>Dal punto di vista distributivo l'appartamento si sviluppa su un unico piano, al piano terra del fabbricato di cui fa parte. E' composto da cucina-pranzo, disimpegno, bagno, camera e terrazzo con vano scala utile per accedere all'unità. E' corredato da locali soffitta non praticabili accessibili da botola ricavata sul solaio sottotetto.</p> <p>L'immobile si raggiunge tramite piccola strada sterrata comunale e si accede al medesimo attraverso il mappale 338 foglio 31, Catasto Fabbricati, Comune Coreglia Antelminelli, BCNC, ex passo comune al mappale 340 e mappale 341, foglio 31, Catasto Terreni, Comune Coreglia Antelminelli.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	libero		

