
TRIBUNALE DI LUCCA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Alessi Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 140/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 140/2023 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.079,25	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27

All'udienza del 02/12/2023, il sottoscritto Geom. Alessi Stefano, con studio in Via N. Dorati, 117 S. Anna - 55100 - Lucca (LU), email alessi.stefano2@gmail.com, PEC stefano.alessi@geopec.it, Tel. 0583953218, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2023 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 Bagni di Lucca (LU) - Via Fabbriche, 25A, piano T (Coord. Geografiche: 44.0226, 10.6381)

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto al piano terreno di un piccolo fabbricato condominiale elevato a due piani fuori terra compreso il terrestre complessivamente composto da sei unità abitative di cui tre al piano terreno ed altrettante al piano primo ed ultimo.

Il fabbricato condominiale è accessibile dalla Via di Fabbriche (già Via del Brennero) attraverso un'area adibita a parcheggio pubblico e da questa, tramite un accesso carrabile che immette nella resede comune del condominio ad uso di viabilità e parcheggio privato. Al limitare della proprietà è posta una sbarra ad oggi non funzionante. La resede è sviluppata tutto intorno al condominio mediante camminamenti che permettono l'accesso alle varie unità.

L'appartamento oggetto di perizia è posto sul lato nord-ovest del fabbricato ed è il primo a sinistra salendo in direzione sud nei camminamenti comuni.

Si compone di piccolo ingresso, vano soggiorno-pranzo con cucina, disimpegno notte, bagno, stanza ripostiglio/dispensa e due camere. E' corredato da due piccoli appezzamenti di terreno per resede/giardino di forma irregolare posti rispettivamente a sinistra e destra del cancellino di accesso.

Risulta altresì corredato da tutte quelle parti che per legge uso o destinazione sono in uso comune a tutto il complesso condominiale di cui è porzione. In particolare sulla resede identificata dal subalterno 7, che si sviluppa lungo il perimetro dell'intero stabile. La porzione nord della medesima viene utilizzata per parcheggio, anche se i posti auto non sono identificati né materializzati in loco, mentre il resto viene utilizzato pedonalmente per raggiungere i cancellini di accesso delle varie unità. Nell'angolo sud-est della resede è posta una recinzione con un deposito interrato per il gas gpl a servizio delle varie unità.

L'abitazione nel complesso è da considerarsi in mediocre stato di conservazione; le utenze non sono attive, quindi il contatore elettrico è scollegato così come quello idrico che è allacciato alla rete pubblica. L'approvvigionamento del gas avviene mediante un serbatoio gpl fornito da una azienda privata ove le unità dovrebbero attivare la fornitura e la rilevazione avviene tramite un misuratore posto in un apposito vano contatori ubicato in adiacenza del muro di confine sul lato nord dalla parte interna della resede. Gli altri contatori della luce e dell'acqua sono invece in altri appositi vani contatori sempre sul muro di confine, con sportelli verso l'esterno posti rispettivamente sulla sinistra e sulla destra rispetto all'accesso carrabile del lotto di terreno a corredo.

Si deve rilevare un'infiltrazione presumibilmente di umidità da risalita nel muro esterno della zona cucina ove all'esterno è presente una porzione di giardino.

L'unità presenta finiture e dotazioni impiantistiche risalenti all'epoca di ultimazione del fabbricato che dai documenti comunali risale al giugno 2008, data di comunicazione di fine lavori depositata presso il Comune di Bagni di Lucca.

Gli infissi esterni sono in legno con vetri doppi ed esternamente forniti di persiane in legno color verde.

La porta di accesso è sempre in legno munita di vetro doppio e non è blindata. Le porte interne sono in legno

tamburato.

I Pavimenti sono in tozzetti di ceramica color bianco nella zona giorno, in piastrelle di monocottura simil mezzane nel disimpegno e nelle camere e in tozzetti di marmo color celeste nel bagno; il rivestimento del medesimo è in lastre sempre di marmo mentre quello della zona cucina è in tozzetti di ceramica di colore chiaro.

Nel bagno sono presenti i sanitari di base (lavabo, tazza wc, bidet e vasca da bagno); il radiatore è del tipo tradizionale (non termoarredo).

L'impianto termico è costituito da una caldaia murale posta nell'angolo della cucina e gli elementi radianti sono in alluminio. Per tale caldaia non è stato possibile rintracciare alcuna documentazione e la medesima probabilmente dovrà esser sostituita. Per l'intero impianto di riscaldamento non è stato possibile verificarne la funzionalità in assenza di collegamento attivo con la fornitura del gas gpl.

Le camere sono ciascuna munita di condizionatore d'aria con unità esterna. Anche per detto impianto non è stato possibile verificarne la funzionalità in assenza di energia elettrica.

L'impianto elettrico è presumibilmente del tipo sfilabile (esaminato dall'esterno) con il quadro elettrico posto nel vano ripostiglio/dispensa. Anche per detto impianto non è stato possibile verificarne la funzionalità in assenza di corrente elettrica.

Si precisa che l'abitazione oggetto di perizia è stata realizzata insieme al resto del fabbricato condominiale di cui è parte per cui le opere relative alle condutture delle varie utenze, agli scarichi e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole unità immobiliari sia delle parti comuni dell'intero complesso immobiliare, sono state realizzate con criterio unitario e che quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, comprese quelle di veduta e di posa in opera delle tubazioni anche a distanza interiori a quelle legali dei reciproci confini, secondo i limiti imposti dalle norme.

Condominio: il fabbricato di cui è parte l'abitazione non risulta gestito sotto forma di condominio, ne risulta presente un amministratore ne per il medesimo sono state rintracciate le relative tabelle millesimali. Ad oggi nessuna spesa comune viene gestita e risulta attiva.

La resede/piazzale non ha una propria illuminazione e la sbarra posta all'ingresso carrabile non risulta funzionante.

La resede esterna ed i vari camminamenti sono pavimentati in elementi autobloccanti ma il piano di posa in vari punti presenta degli avvallamenti.

Gli intonaci esterni del condominio sono in pessimo stato di manutenzione e necessiterebbero in parte di ripresa con tinteggiatura.

Il manto di copertura dello stabile è in cotto ma dall'esame esterno risulta in parte deteriorato. Sulla copertura sono evidenti alcuni sistemi anticaduta che sicuramente necessiteranno di revisione e/o manutenzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/01/2024.

Custode delle chiavi: IVG LUCCA

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Fabbriche, 25A, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONFINI

Quanto all'abitazione sub, 3 confina a nord ed ovest con resede comune sub. 7; ad est con sub. 2; a sud parte con beni sub. 5 e parte con beni sub. 6; sopra con beni sub. 6; salvo se altri o meglio di fatto.

Quanto al condominio di cui è parte: a nord parte con Via Fabbriche e parte con particella 1174 parcheggio pubblico; ad est con particella 1141; a sud parte con particella 212 e parte con particella 883; ad ovest con particella 1159, salvo se altro o mdf.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,00 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	2,70 m	T
Giardino	63,00 mq	63,00 mq	0,18	11,34 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				119,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che gli attuali dati catastali dell'unità abitativa censiti nel foglio 122, particella 1231 subalterno 3 categoria A/3 derivano da:

- variazione toponomastica in atti dal 28/12/2012 n. 71742.1/2012 (cambio via da Via del Brennero a Via Fabbriche);
- variazione del classamento del 16/01/2009 n. 659.1/2009 per la validazione del classamento proposto in sede di prima denuncia di accatastamento;
- costituzione del 29/01/2008 pratica LU 0020174 in atti dal 29/01/2008 costituzione n. 267.1/2008 - prima accatastamento del fabbricato in seguito all'ultimazione dei lavori di costruzione.

Si precisa che la particella urbana 1231 ente urbano deriva dalle particelle dei terreni 1173, 1175 e 1176 in seguito alla presentazione ed approvazione del Tipo mappale del 25/1/2008 Pratica Lu0016010 n. 16010.1/2008.

la particella 1173 derivava dalla particella 1003 derivante dall'impianto meccanografico del 15/5/1975.

La particella 1175 derivava dalla particella 1095 a seguiti del frazionamento del 08/07/1974 in atti dal 15/01/1997 a sua volta derivata dalla particella originaria 852 dall'impianto meccanografico del 15/5/1975.

La particella 1176 derivava dalla particella medesima di maggior superficie 1176 per frazionamento del 10/1/1998 e a sua volta derivante dalla particella 1095 per frazionamento del 08/07/1974 in atti dal 15/01/1997 a sua volta derivata dalla particella originaria 852 dall'impianto meccanografico del 15/5/1975.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	122	1231	3		A3	5	4,50	116 mq	290,51 €	Terreno	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Limiti delle verifiche:

Per l'immobile periziato nel complesso non è stato possibile:

- verificare la funzionalità degli impianti per l'assenza dei vari allacci;
- il rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al DPCM 5/12/1997 e smi e alle normative UNI emanate in materia;
- effettuare le verifiche di contenimento dei consumi energetici (Dlgs 192-05 – DLgs 311-06 LRT 39-05 e smi);
- verificare in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alla normativa sismica;
- verificare in ordine al rispetto dei dettami sull'emissione degli scarichi in atmosfera;
- non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto e/o mirate alla presenza di materiale inquinante tale da generare contaminazione ai sensi delle vigenti normative di settore;
- la superficie del giardino è stata rilevata graficamente dalla planimetria catastale depositata in atti e per il medesimo non sono state effettuate indagini geologiche e/o geometriche o altre atte a verificare la sussistenza di materiali sotto la superficie; tutti i dati indicati sono stati dedotti dai documenti e/o cartografie dei pubblici uffici;
- l'abitazione ad oggi non è dotata di un Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità; è stato rintracciato quello che fu allegato all'atto di provenienza della parte debitrice ma il medesimo, avente valenza decennale, è scaduto alla data del 15/07/2020 (ai soli fini nozionistici si indica che nel certificato scaduto l'abitazione era classificata in classe energetica "F" con l'indice prestazionale globale pari a 165,679 kWh/mq anno).

PATTI

Dall'esame della documentazione rintracciata non si evidenzia nulla di particolare tranne il fatto che si tratti di una unità facente parte di un condominio ad oggi non gestito e che quando lo sarà scaturiranno spese comuni almeno nella gestione e rimessa in funzione della sbarra elettrica di accesso, nella gestione/pulizia sistemazione del piazzale condominiale, nella manutenzione della copertura e probabilmente nel rifacimento della tinteggiatura esterna dei prospetti dello stabile. Tutte attività che saranno da sostenere da parte dell'aggiudicatario una volta che avranno la possibilità di partire amministrativamente sotto forma di condomino.

STATO CONSERVATIVO

In sede di sopralluogo sono state rilevate le criticità che seguono:

- tutti gli impianti delle utenze luce, gas e acqua non sono funzionanti in quanto non attivi per cui non possono esser stati provati;
- la caldaia non risulta funzionante ne per la medesima è stata rintracciata la relativa documentazione;
- la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico e termico risalenti alla data di fine lavori di costruzione del fabbricato dell'anno 2010 sono state rintracciate all'interno della abitabilità anche se i medesimi non sono stati indicati con il subalterno catastale seppur esistente; l'unità dovrebbe esser stata indicata genericamente con la dicitura Appartamento 3;
- sul muro esterno della cucina sono presenti distaccamenti dell'intonaco presumibilmente dovuto ad umidità da risalita e/o da infiltrazioni esterne vista la concomitanza con la presenza di parte del giardino esterno;

- non è stato rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità; quello che fu allegato all'abitabilità e riallegato all'atto di acquisto della parte debitrice in quanto all'epoca sempre valido era stato redatto in data 15/07/2010 e quindi è scaduto in data 15/07/2020 (nel certificato l'immobile era classificato in classe "F" con indice prestazione di 165,679 kwh/mq annuo; tale certificazione, qualora fosse necessaria per successiva alienazioni e/o locazioni del bene dovrà esser fatta redigere nuovamente a carico del futuro aggiudicatario.

PARTI COMUNI

Le parti comuni del fabbricato condominiale di cui è parte l'unità oggetto di perizia, sono identificate dal subalterno 7 della particella 1231 del foglio 122 Catasto Fabbricati del Comune di Bagni di Lucca quali bene comune non censibile a comune con tutti i subalterni del piccolo complesso oggi identificati dai subalterni 1-2-3-4-5 e 6.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Niente da segnalare se non ribadire che l'abitazione, essendo stata realizzata insieme al resto del fabbricato condominiale di cui è parte, per cui le opere relative alle condutture delle varie utenze, agli scarichi e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole unità immobiliari sia delle parti comuni dell'intero complesso immobiliare, sono state realizzate con criterio unitario e che quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, comprese quelle di veduta e di posa in opera delle tubazioni anche a distanza inferiori a quelle legali dei reciproci confini, secondo i limiti imposti dalle norme.

Condominio: il fabbricato di cui è parte l'abitazione non risulta gestito sotto forma di condominio, ne risulta presente un amministratore ne per il medesimo sono state rintracciate le relative tabelle millesimali. Ad oggi nessuna spesa comune viene gestita e risulta attiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

-Fondazioni: Non è stato possibile verificare lo stato ne la consistenza delle medesime in quanto non visibili ne è stato ritenuto necessario far effettuare dei saggi.

-Esposizione principale: Nord-Ovest.

-Altezza interna utile: m. 2,70.

-Struttura verticali: muratura (presumibilmente in blocchi di laterizio tipo poroton ma non è stato possibile verificarlo).

-Solai: struttura orizzontale in laterizio armato presumibilmente con soletta in cls armata (dati rilevati dalla documentazione comunale).

-Copertura: falde presumibilmente in latero cemento (ma non è stato possibile accedere alla soffitta dello stabile e ne alla copertura).

-Manto di copertura: tegole in cotto (presumibilmente del tipo portoghese - visionati dall'esterno e dal basso).

-Pareti interne ed esterne: realizzate in muratura portante quelle verso l'esterno e in mattoni forati, quelle interne.

-Pavimentazione interna: I pavimenti sono in tozzetti di ceramica color bianco (dim. cm. 15x15) nella zona giorno, in piastrelle di monocottura simil mezzane nel disimpegno e nelle camere e in tozzetti di marmo color celeste nel bagno (dim. cm. 15x15); il rivestimento del medesimo è in lastre sempre di marmo (dim. cm. 30x30) mentre quello della zona cucina è in tozzetti di ceramica di colore chiaro (dim. cm. 15x15).

-Infissi esterni ed interni: finestre così come la porta d'ingresso sono in legno con anta a battente con vetro doppio ed esternamente munite di persiane; le porte interne in legno tamburato.

-Impianto elettrico: L'impianto è presumibilmente del tipo sfilabile (esaminato dall'esterno) con il quadro elettrico posto nel vano ripostiglio/dispensa. Anche per detto impianto non è stato possibile verificarne la funzionalità in assenza di corrente elettrica.

-Impianto termico: è costituito da una caldaia murale posta nell'angolo della cucina e gli elementi radianti sono in alluminio. Per tale caldaia non è stato possibile rintracciare alcuna documentazione e la medesima probabilmente dovrà esser sostituita. Per l'intero impianto di riscaldamento non è stato possibile verificarne la funzionalità in assenza di collegamento attivo con la fornitura del gas gpl.

-Impianto refrigerante: le due camere sono munite di split interno con unità esterna; anche per detto impianto in assenza di alimentazione elettrica non è stato possibile verificarne la funzionalità.

-Terreno esclusivo: l'abitazione ha a corredo due piccoli appezzamenti di terreno per resede posti ai lati del cancellino d'ingresso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'abitazione è stata riscontrata libera da persone e per il relativo accesso è stato necessario che il custode provvedesse a far sostituire la serratura della chiave della porta di accesso

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/2001 al 08/05/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Luca Vincenzo	08/03/2001	12505	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Uff Public Immobiliare di LUCCA	30/03/2001		3244
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 08/05/2006 al 21/01/2019	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lups Andrea	08/05/2006	332037	20380
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia Entrate Uff Publicc Immobiliare di LUCCA	25/05/2006		6699
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Atto di cmpravendita					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Capo Agata	21/01/2019	10249	5945
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Uff Publicc Immobiliare di LUCCA	25/01/2019	1370	1068
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate LUCCA	24/01/2019	344	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 15/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Lucca il 25/01/2019
Reg. gen. 1371 - Reg. part. 155
Quota: 1/1
Importo: ██████████
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: ██████████

Rogante: NOTAIO CAPO AGATA

Data: 21/01/2019

N° repertorio: 10250

N° raccolta: 5946

Note: Si precisa che l'ipoteca colpisce i diritti dell'intero dell'unità abitativa identificata dal subalterno 3 particella 1231 foglio 122 Catasto Fabb del Comune di Bagni di Lucca, il sig **** Omissis **** è debitore ipotecario mentre il coniuge comproprietario sig.ra **** Omissis **** è terzo datore d'ipoteca

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 29/07/2021

Reg. gen. 13982 - Reg. part. 1957

Quota: 1/2

Importo: ██████████

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € ██████████

Rogante: TRIBUNALE DI LUCCA

Data: 26/11/2020

N° repertorio: 1623

Note: La formalità colpisce i diritti di 1/2 di proprietà del debitore **** Omissis **** sopra l'abitazione identificata dal sub. 3 particella 1231 foglio 122 del Comune di Bagni di Lucca. L'importo per il quale è stata iscritta l'ipoteca giudiziale è di euro ██████████ oltre spese interessi ed accessori per un totale di euro ██████████ derivanti dall'atto di decreto ingiuntivo n. 1623 del 26/11/2020 repertorio 1254 del 21/5/2021 reso esecutivo con n. cronologico 2003 del 21/5/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Lucca il 27/07/2023

Reg. gen. 13188 - Reg. part. 9844

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che la trascrizione colpisce i diritti dell'intero dell'unità abitativa identificata dal sub. 3 particella 1231 foglio 122 Catasto Fabbricati del Comune di Bagni di Lucca. Formalità trascritta contro i diritti di 1/2 del sig **** Omissis **** e dei rimanenti diritti di 1/2 della sig.ra **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico la frazione di Fabbriche di Casabasciana è rappresentata dall'U.T.O.E. 16 (H1) e l'edificio è identificato in Zona R1 "Aree Urbane di completamento" normate dagli art. 35 e 36 delle NTA

Estratto delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 35 - Norme comuni alle aree a formazione compatta e di recente formazione a prevalente uso residenziale R1, R2 e R3

§1. La destinazione delle aree R.1, R.2, R.3 è prevalentemente ad uso residenziale e comprende: residenze;

residenze turistico alberghiere; attività ricettive; uffici professionali; attività terziarie in genere; attività commerciali; esercizi di vicinato e artigianato di servizio. Dette attività sono consentite nel rispetto del dimensionamento di ogni UTOE e i relativi atti autorizzativi, ai sensi del precedente art. 1, comma 4, sono soggetti al monitoraggio certificato dagli uffici comunali.

§2. Le attività produttive consentite devono rispettare il Piano di Zonizzazione Acustica e le norme vigenti in materia di igiene ambientale e di inquinamento e non essere classificate come attività insalubri di prima e seconda classe. Per garantire il rispetto di queste condizioni inderogabili dovranno essere presentate specifiche relazioni tecniche e valutative con le quali tecnici abilitati dovranno certificare che la nuova attività non genera rumori, non produce emissioni, fumi e scarichi dannosi per la salute e che, conseguentemente, viene ritenuta compatibile con il contesto abitato in cui si inserisce. Solo per gli interventi relativi ad attività produttive di artigianato di servizio di nuova realizzazione, quando sia ritenuto necessario dal responsabile del servizio si dovrà richiedere uno specifico parere alla A.S.L. sulla compatibilità dichiarata.

§3. Le nuove attività artigianali e commerciali consentite possono assicurare il rispetto delle norme relative alla disponibilità di parcheggi anche in aree contigue o limitrofe appositamente asservite con atto d'obbligo trascritto o tramite convenzioni onerose con l'Amministrazione Comunale per l'eventuale uso di aree a parcheggio pubblico esistenti. Ai fini della valorizzazione commerciale dei centri abitati, è consentito realizzare negozi e spazi di generi diversi e sono concesse deroghe rispetto alla dotazione dei parcheggi previsti dalle norme in vigore.

§4. Nelle ristrutturazioni edilizie eseguite su edifici residenziali sono consentite destinazioni diverse, purché comprese tra quelle indicate ai precedenti commi 1 e 2, e a condizione che non interessino più del 50% del volume originario dell'intero edificio oggetto di intervento. Nei casi di demolizione e ricostruzione totale e di nuova edificazione le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi secondo i parametri dettati dalle vigenti disposizioni in materia per la destinazione d'uso del fabbricato, fatti salvi i casi i cui sia documentata l'impossibilità di realizzarli per mancanza di superficie pertinenziale e non sia possibile il ricorso a soluzioni interrato. È ammessa la realizzazione di porticati in conformità alle disposizione dettate dal regolamento edilizio comunale.

Sono ammessi gli interventi per il recupero abitativo dei sottotetti secondo le disposizioni di cui alla L.R. 5/2010.

§5. In dette aree sono consentiti, con intervento edilizio diretto, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, di addizione volumetrica di edifici esistenti e nuove edificazioni, ove consentite, secondo quanto di seguito specificato.

§6. Solo nel caso di interventi che interessano più lotti edificabili o già edificati, gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere oggetto di piano di recupero.

§7. Qualora sia prevista la cessione gratuita di aree per uso pubblico la Sul prevista per uso residenziale potrà essere aumentata del 40%.

§8. Per gli interventi sulle aree inedificate e sulle aree a verde si richiamano i contenuti dei precedenti artt. 31, 32, fatto salvo l'uso del laterizio per le pavimentazioni esterne, che è consentito. Le aree destinate al parcheggio di autoveicoli devono essere realizzate su superfici piane. Nelle aree inedificate è possibile la costruzione di pergolati con copertura di piante rampicanti. E' ammessa l'installazione di forni a legna di uso domestico e legnaie per una superficie coperta massima di mq. 12,00 e di altezza in gronda non superiore a m. 2,30; sono, altresì ammessi gli interventi di cui al precedente art. 30. I suddetti manufatti devono possibilmente essere collocati in aderenza al fabbricato principale; per essi è ammessa la distanza inferiore a m. 10,00 dal fabbricato principale.

§9. I nuovi interventi devono tenere conto delle tipologie edilizie preesistenti sia di matrice antica, sia di quelle generalmente realizzate dopo gli anni Cinquanta (villini unifamiliari e bifamiliari, case a schiera, case in linea, piccoli edifici plurifamiliari, tutti generalmente elevati su due piani, talvolta su tre, raramente più alti) caratterizzate da superfici murarie esterne prevalentemente finite ad intonaco civile, tetti in laterizio a falde inclinate o a padiglione. E' vietato il ricorso a soluzioni con tetti piani. Sono ammesse soluzioni con parti di edificio aventi copertura a terrazza, che non interessino più del 30%/ 50% della superficie coperta per alloggiamenti di pannelli solari conformi alle disposizioni del precedente art. 30. Particolare cura progettuale è richiesta per i nuovi edifici collocati in luoghi di rilievo urbano significativo come le posizioni d'angolo di isolati,

o alla conclusione prospettica di assi stradali. Analoga attenzione deve essere posta per il disegno delle recinzioni; le tipologie ammesse sono quelle del precedente art. 30. E' prescritto il mantenimento di alberature emergenti per composizione della chioma e altezza del fusto e di quelle composte in filari, segnalate nelle tavole grafiche del RU.

§10. Risparmio idrico

I nuovi interventi edilizi devono rispettare le disposizioni relative al risparmio idrico in conformità alle indicazioni degli artt. 18, 20 e 21 del DPGR 09.02.2007 n. 2/R. In particolare:

- I vasi igienici dei gabinetti devono essere dotati di cassetta di scarico con due flussi di scarico di diversa capacità (tipo "Dual"). -

- La rubinetteria di lavabi e lavandini deve essere dotata di regolatori di flusso per il risparmio d'acqua. La riduzione del consumo di acqua potabile è raggiungibile anche attraverso l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce. Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate per impedire: l'intasamento di cassette e tubature; la diffusione di odori e agenti patogeni. L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico è prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Il requisito è soddisfatto se per le nuove costruzioni i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero, pari ad almeno al 70%, delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici. Per interventi sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto se: il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie per un uso compatibile esterno.

- La riduzione del consumo di acqua potabile, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, può avvenire anche attraverso l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili, il lavaggio delle autovetture, l'alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte), altri usi tecnologici quali i sistemi di climatizzazione passiva/attiva. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nel sistema di raccolta predisposto per poterle riutilizzare.

§11. Smaltimento delle acque

Le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e garantire un benessere respiratorio e olfattivo. Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del D. Lgs. n. 152/06 per gli insediamenti urbani e produttivi. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e prelievo.

§12. Risparmio energetico e valorizzazioni delle fonti energetiche rinnovabili

Per limitare le emissioni di CO2 e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, il fabbisogno energetico degli edifici per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, deve favorire il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate. I pannelli solari devono essere installati su falde di tetti e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest e, ove possibile, nelle resedi dei fabbricati, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli paesaggistici. In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione: -

- gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici; nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

§13. Allo scopo di ridurre il consumo energetico e di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate è consentito l'aumento dello spessore delle murature esterne perimetrali fino a cm. 15 per gli edifici esistenti e per tutto lo spessore eccedente quello convenzionale minimo di cm. 30 per quelli di nuova costruzione. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà.

§14. Tutti gli interventi previsti dal R.U. ricadenti, anche in parte, in aree classificate dal PAI in aree a pericolosità da frana "P3" (ai sensi dell'art. 13 del PAI), oppure a pericolosità idraulica "AP" o "P2" (ai sensi

degli artt. 22 e 23) del PAI, devono sottostare alle norme del PAI stesso e il parere dell'Autorità di Bacino deve essere preventivo alla realizzazione degli interventi. La verifica tecnica di compatibilità relativamente all'uso delle risorse essenziali del territorio è subordinata alla definizione degli approfondimenti di indagine necessari. Gli studi e le indagini di approfondimento richieste saranno sottoposti alla verifica dell'Autorità di Bacino del fiume Serchio, che si riserva di esprimere un parere sulla sostenibilità geomorfologica e idraulica delle previsioni urbanistiche suddette. Tali previsioni, qualora non dovessero risultare compatibili con gli elementi di fragilità del territorio e con il grado di pericolosità delle aree di intervento, come evidenziati dal R.U. o dal P.A.I., non potranno essere attuate. Il rilascio degli atti abilitativi e l'attuazione degli interventi è vincolato alla esistenza o alla realizzazione delle eventuali opere di mitigazione del rischio o di messa in sicurezza per la tutela dei rischi da esondazione o da frana.

§15. Qualunque nuova previsione dovrà rispettare i vincoli derivanti dalle fasce di rispetto stradale di cui al DLgs 285/92 e DPR 495/92 e s.m.i.

Art. 36 - Aree a formazione compatta e di recente formazione a prevalente uso residenziale R.1

§1. Sono le aree urbane prevalentemente formatesi in seguito alle previsioni degli strumenti urbanistici previgenti.

§2. In dette aree sono consentiti, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ed ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia a parità di volume esistente, addizione volumetrica degli edifici esistenti.

§3. Per quanto riguarda le destinazioni ammesse in queste zone si richiamano le disposizioni del precedente art. 35.

§4. Sono da rispettare le seguenti disposizioni:

- Distanza minima dai confini m. 5,00 (è consentita la costruzione sul confine in aderenza a edifici preesistenti; per eventuale costruzione sul confine non in aderenza ad edifici preesistenti, ovvero a distanza inferiore a quella prevista dalla presente norma, dovrà essere presentato atto pubblico di accordo tra le parti interessate e trascritto nei registri immobiliari).

- Distanza minima dai fabbricati, nelle parti frontistanti, anche se non finestrate: m. 10,00.

- Distanza minima tra i fabbricati, in misura radiale: ml 6,00.

- Distanza minima dalla sede stradale m. 5,00. In deroga alla distanza minima dalla sede stradale è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti a distanza inferiore purché detti interventi avvengano su allineamenti precostituiti. L'Ente proprietario della strada potrà non concedere la deroga in ragione dei requisiti necessari per la sicurezza stradale e le eventuali limitazioni della fruizione dello spazio pubblico. Solo per le nuove costruzioni si intende per allineamento precostituito esclusivamente il caso in cui l'edificio da realizzare sia intercluso tra due edifici prossimi allo stesso, edificati ad una distanza tra loro non superiore a m. 60,00 e fronteggianti la strada a distanza inferiore di quella regolamentare. Tali edifici contigui devono essere conformi alle disposizioni urbanistico edilizie vigenti alla data di adozione del R.U. e possedere ognuno una volumetria misurata, vuoto per pieno, di almeno mc. 300. Nel caso in cui i due edifici si presentino a distanze differenti dalla strada, l'allineamento consentito sarà quello riferito all'edificio contiguo posto a distanza maggiore dalla strada.

- Altezza massima: tre piani fuori terra, fatti salvi i piani interrati e parzialmente interrati, secondo i criteri fissati dal Regolamento Edilizio sulla definizione di altezza massima.

§5. Negli edifici di altezza inferiore a tre piani fuori terra è consentita la sopraelevazione per uso residenziale dei vani sottotetto fino al raggiungimento della altezza media di m. 2,70 (con un minimo di m. 2,20), purché l'altezza esistente non sia inferiore di m. 1,20 in gronda e nel rispetto delle distanze di legge dagli altri edifici. Nel caso di vani sottotetto già abitati di altezza non adeguata e con altezza superiore a m. 1,20 in gronda è consentita la sopraelevazione anche in deroga alla distanza tra gli edifici, nel rispetto degli allineamenti esistenti e delle norme del Codice Civile. Nel rispetto delle distanze dai confini, dalla strada e dai fabbricati è, inoltre, consentito realizzare una addizione volumetrica una tantum nella misura massima del 20% del volume di ogni unità immobiliare preesistente alla data di approvazione del presente regolamento. Nel caso di interventi di sostituzione edilizia è consentito realizzare volumi interrati o seminterrati purché l'altezza del volume fuori terra non superi la misura di m. 1,00. Si richiamano inoltre i disposti della legge regionale 8 maggio 2009, n. 24 (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del

patrimonio edilizio esistente), ove applicabili. I suddetti ampliamenti dovranno armonizzarsi con la tipologia e la forma dell'edificio e suoi caratteri architettonici; potranno avvenire con aumento della superficie coperta, ovvero con rialzamenti di interi nuovi piani, solo per gli edifici a uno o due piani fuori terra (secondo i criteri sopra indicati); ovvero con chiusure di terrazze e formazione di corpi sporgenti (quali bow window, o altre tecnologie di bioarchitettura). In tutti i casi la maggiore volumetria dovrà essere realizzata rispettando le distanze dai confini e dai fabbricati attigui, rispettando le misure minime per le aree a parcheggio previste dalle norme vigenti e il giusto rapporto di permeabilità dei suoli. Potranno essere concordate con l'Ufficio Tecnico comunale soluzioni progettuali per gli interventi che prevedano addizioni funzionali nel rispetto degli indici di cui al successivo art. 37 e purchè non si costituiscano nuove unità immobiliari, qualora si dimostri tecnicamente che la soluzione proposta sia indispensabile per raggiungere l'obiettivo del rispetto della continuità delle soluzioni architettoniche degli edifici.

§6. Gli aggetti dei terrazzi, delle gronde, l'ingombro di corpi scala, di ascensori, di volumi tecnici e di porticati sono disciplinati dal regolamento edilizio comunale.

§7. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti è consentita la costruzione di autorimessa nel rispetto delle disposizioni del precedente art. 17. Sono altresì ammessi gli interventi di cui al precedente art. 33. I suddetti manufatti devono possibilmente essere collocati in aderenza al fabbricato principale; per essi è ammessa la distanza inferiore a m. 10,00 dal fabbricato principale.

§8. Gli interventi previsti nel presente articolo sono consentiti nel rispetto del dimensionamento del R.U. e in conformità al monitoraggio di cui al precedente art. 1 comma 4.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato costruito in seguito al rilascio del Permesso di Costruire n. 44/05 del 11/07/2005 e in data 04/06/2008 è stato protocollato il Deposito dello stato finale.

Successivamente per i lavori di recinzione del lotto tramite muretti di chiusura con sbarra ad apertura elettrica è stata presentata l'Attestazione di Conformità a mezzo di Denuncia di Inizio Attività (DIA) in data 20/02/2008 acquisita al protocollo generale n. 3947.

Dalla documentazione rilasciata dal Comune si evince che entrambi i lavori sono stati dichiarati terminati in data 05/06/2008.

In data 10/09/2010 veniva presentata l'attestazione di abitabilità acquisita al protocollo generale n. 16.525 (pratica n. 307/2010).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito al sopralluogo effettuato raffrontato con la planimetria dell'abitazione allegata al permesso edilizio non si ravvisano differenze salvo alcune misure interne riconducibili alle normali tolleranze di legge.

Si precisa che non è stato possibile rilevare l'intera volumetria e dimensione del complesso condominiale ma le verifiche si sono limitate all'abitazione oggetto di perizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Allo stato attuale il fabbricato non è gestito da alcun amministratore ne risultano spese comuni in quanto non risulta attiva nessuna utenza comune ne il fabbricato risulta esser stato formalmente costituito come condominio.

Vincoli: si precisa che la zona ove è posto il fabbricato è vincolata sotto il profilo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 e smi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto Unico

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Fabbriche, 25A, piano T
Appartamento per civile abitazione posto al piano terreno di un piccolo fabbricato condominiale elevato a due piani fuori terra compreso il terrestre complessivamente composto da sei unità abitative di cui tre al piano terreno ed altrettante al piano primo ed ultimo. Il fabbricato condominiale è accessibile dalla Via di Fabbriche (già Via del Brennero) attraverso un'area adibita a parcheggio pubblico e da questa, tramite un accesso carrabile che immette nella resede comune del condominio ad uso di viabilità e parcheggio privato. Al limitare della proprietà è posta una sbarra ad oggi non funzionante. La resede è sviluppata tutto intorno al condominio mediante camminamenti che permettono l'accesso alle varie unità. L'appartamento oggetto di perizia è posto sul lato nord-ovest del fabbricato ed è il primo a sinistra salendo in direzione sud nei camminamenti comuni. Si compone di piccolo ingresso, vano soggiorno-pranzo con cucina, disimpegno notte, bagno, stanza ripostiglio/dispensa e due camere. E' corredato da due piccoli appezzamenti di terreno per resede/giardino di forma irregolare posti rispettivamente a sinistra e destra del cancellino di accesso. Risulta altresì corredato da tutte quelle parti che per legge uso o destinazione sono in uso comune a tutto il complesso condominiale di cui è porzione. In particolare sulla resede identificata dal subalterno 7, che si sviluppa lungo il perimetro dell'intero stabile. La porzione nord della medesima viene utilizzata per parcheggio, anche se i posti auto non sono identificati ne materializzati in loco, mentre il resto viene utilizzato pedonalmente per raggiungere i cancellini di accesso delle varie unità. Nell'angolo sud-est della resede è posta una recinzione con un deposito interrato per il gas gpl a servizio delle varie unità. L'abitazione nel complesso è da considerarsi in mediocre stato di conservazione; le utenze non sono attive, quindi il contatore elettrico è scollegato così come quello idrico che è allacciato alla rete pubblica. L'approvvigionamento del gas avviene mediante un serbatoio gpl fornito da una azienda privata ove le unità dovrebbero attivare la fornitura e la rilevazione avviene tramite un misuratore posto in un

apposito vano contatori ubicato in adiacenza del muro di confine sul lato nord dalla parte interna della resede. Gli altri contatori della luce e dell'acqua sono invece in altri appositi vani contatori sempre sul muro di confine, con sportelli verso l'esterno posti rispettivamente sulla sinistra e sulla destra rispetto all'accesso carrabile del lotto di terreno a corredo. Si deve rilevare un'infiltrazione presumibilmente di umidità da risalita nel muro esterno della zona cucina ove all'esterno è presente una porzione di giardino. L'unità presenta finiture e dotazioni impiantistiche risalenti all'epoca di ultimazione del fabbricato che dai documenti comunali risale al giugno 2008, data di comunicazione di fine lavori depositata presso il Comune di Bagni di Lucca. Gli infissi esterni sono in legno con vetri doppi ed esternamente forniti di persiane in legno color verde. La porta di accesso è sempre in legno munita di vetro doppio e non è blindata. Le porte interne sono in legno tamburato. I Pavimenti sono in tozzetti di ceramica color bianco nella zona giorno, in piastrelle di monocottura simil mezzane nel disimpegno e nelle camere e in tozzetti di marmo color celeste nel bagno; il rivestimento del medesimo è in lastre sempre di marmo mentre quello della zona cucina è in tozzetti di ceramica di colore chiaro. Nel bagno sono presenti i sanitari di base (lavabo, tazza wc, bidet e vasca da bagno); il radiatore è del tipo tradizionale (non termoarredo). L'impianto termico è costituito da una caldaia murale posta nell'angolo della cucina e gli elementi radianti sono in alluminio. Per tale caldaia non è stato possibile rintracciare alcuna documentazione e la medesima probabilmente dovrà esser sostituita. Per l'intero impianto di riscaldamento non è stato possibile verificarne la funzionalità in assenza di collegamento attivo con la fornitura del gas gpl. Le camere sono ciascuna munita di condizionatore d'aria con unità esterna. Anche per detto impianto non è stato possibile verificarne la funzionalità in assenza di energia elettrica. L'impianto elettrico è presumibilmente del tipo sfilabile (esaminato dall'esterno) con il quadro elettrico posto nel vano ripostiglio/dispensa. Anche per detto impianto non è stato possibile verificarne la funzionalità in assenza di corrente elettrica. Si precisa che l'abitazione oggetto di perizia è stata realizzata insieme al resto del fabbricato condominiale di cui è parte per cui le opere relative alle condutture delle varie utenze, agli scarichi e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole unità immobiliari sia delle parti comuni dell'intero complesso immobiliare, sono state realizzate con criterio unitario e che quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, comprese quelle di veduta e di posa in opera delle tubazioni anche a distanza interiori a quelle legali dei reciproci confini, secondo i limiti imposti dalle norme. Condominio: il fabbricato di cui è parte l'abitazione non risulta gestito sotto forma di condominio, ne risulta presente un amministratore ne per il medesimo sono state rintracciate le relative tabelle millesimali. Ad oggi nessuna spesa comune viene gestita e risulta attiva. La resede/piazzale non ha una propria illuminazione e la sbarra posta all'ingresso carrabile non risulta funzionante. La resede esterna ed i vari camminamenti sono pavimentati in elementi autobloccanti ma il piano di posa in vari punti presenta degli avvallamenti. Gli intonaci esterni del condominio sono in pessimo stato di manutenzione e necessiterebbero in parte di ripresa con tinteggiatura. Il manto di copertura dello stabile è in cotto ma dall'esame esterno risulta in parte deteriorato. Sulla copertura sono evidenti alcuni sistemi anticaduta che sicuramente necessiteranno di revisione e/o manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 122, Part. 1231, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 89.505,00

La stima dell'immobile in questione è stata eseguita secondo il metodo per "comparazione" che consistente nello stabilire una relazione analogica con i valori di beni immobili aventi caratteristiche similari appartenenti al medesimo segmento di mercato che pur con le oggettive difficoltà connesse nel reperire le informazioni precise, consente di arrivare ad un ordine di grandezza, prudentemente attendibile, del più probabile valore di mercato del bene periziato, utilizzando criteri prudenziali.

Per la comparazione è stata effettuata un'indagine di mercato rilevando quanto segue:

-Dati da Agenzia delle Entrate Osservatorio della Banca dati delle quotazioni immobiliari ultima pubblicazione riferibile al II semestre 2024 per il Comune di Bagni di Lucca, Fascia/Zona Suburbana/Benabbio/Palleggio/Limano, Vico Pancellorim, Giardinetto, Lugliano, Casa Basciana,

S.Cassaino, Gombereto, Crasciana, Controne, capella Guz, microzona catastale 3, tipologia abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale per il quale la fascia oscilla da un minimo di euro/mq 550 ad un massimo di euro/mq. 800.

-Atto di compravendita di un appartamento facente parte del medesimo stabile posto al piano terreno della superficie catastale in visura di mq. 116 prezzo di vendita euro 39.000 pari ad euro/mq. 336,21.

-Offerte sul mercato di appartamento in zona limitrofa posto al piano 1° della superficie catastale di mq. 146 (dati da visura catastale) per cui vengono richiesti euro 59.000 pari ad euro/mq. 404,11.

Per il bene in questione si ritiene equo considerare un valore di euro/mq. pari ad euro 750,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bagni di Lucca (LU) - Via Fabbriche, 25A, piano T	119,34 mq	750,00 €/mq	€ 89.505,00	100,00%	€ 89.505,00
Valore di stima:					€ 89.505,00

Valore di stima: € 89.505,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione forfettaria per vendita giudiziaria in assenza di garanzie	15,00	%

Valore finale di stima: € 76.079,25

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.

Lucca, li 31/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Alessi Stefano

ASTE GIUDIZIARIE
ELENCO ALLEGATI:

ASTE GIUDIZIARIE

- ✓ Foto - all 1 doc fotografica
- ✓ Planimetrie catastali - all 2 planimetria catastale abitazione
- ✓ Visure e schede catastali - all 3 elenco sub+elab planimetrico+estr mappa
- ✓ Concessione edilizia - all 4 schema grafico da PC44-05 stato finale
- ✓ Altri allegati - all 5 attestaz anagrafe com Bagni Lucca di irreperibilità [REDACTED]
- ✓ Altri allegati - all 6 certif residenza e stato famiglia debitori
- ✓ Altri allegati - all 7 estratto atto matrimonio debitori
- ✓ Atto di provenienza - all 8 atto di acquisto dei debitori

ASTE GIUDIZIARIE

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Fabbriche, 25A, piano T
Appartamento per civile abitazione posto al piano terreno di un piccolo fabbricato condominiale elevato a due piani fuori terra compreso il terrestre complessivamente composto da sei unità abitative di cui tre al piano terreno ed altrettante al piano primo ed ultimo. Il fabbricato condominiale è accessibile dalla Via di Fabbriche (già Via del Brennero) attraverso un'area adibita a parcheggio pubblico e da questa, tramite un accesso carrabile che immette nella resede comune del condominio ad uso di viabilità e parcheggio privato. Al limitare della proprietà è posta una sbarra ad oggi non funzionante. La resede è sviluppata tutto intorno al condominio mediante camminamenti che permettono l'accesso alle varie unità. L'appartamento oggetto di perizia è posto sul lato nord-ovest del fabbricato ed è il primo a sinistra salendo in direzione sud nei camminamenti comuni. Si compone di piccolo ingresso, vano soggiorno-pranzo con cucina, disimpegno notte, bagno, stanza ripostiglio/dispensa e due camere. E' corredato da due piccoli appezzamenti di terreno per resede/giardino di forma irregolare posti rispettivamente a sinistra e destra del cancellino di accesso. Risulta altresì corredato da tutte quelle parti che per legge uso o destinazione sono in uso comune a tutto il complesso condominiale di cui è porzione. In particolare sulla resede identificata dal subalterno 7, che si sviluppa lungo il perimetro dell'intero stabile. La porzione nord della medesima viene utilizzata per parcheggio, anche se i posti auto non sono identificati né materializzati in loco, mentre il resto viene utilizzato pedonalmente per raggiungere i cancellini di accesso delle varie unità. Nell'angolo sud-est della resede è posta una recinzione con un deposito interrato per il gas gpl a servizio delle varie unità. L'abitazione nel complesso è da considerarsi in mediocre stato di conservazione; le utenze non sono attive, quindi il contatore elettrico è scollegato così come quello idrico che è allacciato alla rete pubblica. L'approvvigionamento del gas avviene mediante un serbatoio gpl fornito da una azienda privata ove le unità dovrebbero attivare la fornitura e la rilevazione avviene tramite un misuratore posto in un apposito vano contatori ubicato in adiacenza del muro di confine sul lato nord dalla parte interna della resede. Gli altri contatori della luce e dell'acqua sono invece in altri appositi vani contatori sempre sul muro di confine, con sportelli verso l'esterno posti rispettivamente sulla sinistra e sulla destra rispetto all'accesso carrabile del lotto di terreno a corredo. Si deve rilevare un'infiltrazione presumibilmente di umidità da risalita nel muro esterno della zona cucina ove all'esterno è presente una porzione di giardino. L'unità presenta finiture e dotazioni impiantistiche risalenti all'epoca di ultimazione del fabbricato che dai documenti comunali risale al giugno 2008, data di comunicazione di fine lavori depositata presso il Comune di Bagni di Lucca. Gli infissi esterni sono in legno con vetri doppi ed esternamente forniti di persiane in legno color verde. La porta di accesso è sempre in legno munita di vetro doppio e non è blindata. Le porte interne sono in legno tamburato. I Pavimenti sono in tozzetti di ceramica color bianco nella zona giorno, in piastrelle di monocottura simil mezzane nel disimpegno e nelle camere e in tozzetti di marmo color celeste nel bagno; il rivestimento del medesimo è in lastre sempre di marmo mentre quello della zona cucina è in tozzetti di ceramica di colore chiaro. Nel bagno sono presenti i sanitari di base (lavabo, tazza wc, bidet e vasca da bagno); il radiatore è del tipo tradizionale (non termoarredo). L'impianto termico è costituito da una caldaia murale posta nell'angolo della cucina e gli elementi radianti sono in alluminio. Per tale caldaia non è stato possibile rintracciare alcuna documentazione e la medesima probabilmente dovrà esser sostituita. Per l'intero impianto di riscaldamento non è stato possibile verificarne la funzionalità in assenza di collegamento attivo con la fornitura del gas gpl. Le camere sono ciascuna munita di condizionatore d'aria con unità esterna. Anche per detto impianto non è stato possibile verificarne la funzionalità in assenza di energia elettrica. L'impianto elettrico è presumibilmente del tipo sfilabile (esaminato dall'esterno) con il quadro elettrico posto nel vano ripostiglio/dispensa. Anche per detto impianto non è stato possibile verificarne la funzionalità in assenza di corrente elettrica. Si precisa che l'abitazione oggetto di perizia è stata

realizzata insieme al resto del fabbricato condominiale di cui è parte per cui le opere relative alle condutture delle varie utenze, agli scarichi e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole unità immobiliari sia delle parti comuni dell'intero complesso immobiliare, sono state realizzate con criterio unitario e che quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, comprese quelle di veduta e di posa in opera delle tubazioni anche a distanza interiori a quelle legali dei reciproci confini, secondo i limiti imposti dalle norme. Condominio: il fabbricato di cui è parte l'abitazione non risulta gestito sotto forma di condominio, ne risulta presente un amministratore ne per il medesimo sono state rintracciate le relative tabelle millesimali. Ad oggi nessuna spesa comune viene gestita e risulta attiva. La resede/piazzale non ha una propria illuminazione e la sbarra posta all'ingresso carrabile non risulta funzionante. La resede esterna ed i vari camminamenti sono pavimentati in elementi autobloccanti ma il piano di posa in vari punti presenta degli avvallamenti. Gli intonaci esterni del condominio sono in pessimo stato di manutenzione e necessiterebbero in parte di ripresa con tinteggiatura. Il manto di copertura dello stabile è in cotto ma dall'esame esterno risulta in parte deteriorato. Sulla copertura sono evidenti alcuni sistemi anticaduta che sicuramente necessiteranno di revisione e/o manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 122, Part. 1231, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico la frazione di Fabbriche di Casabasciana è rappresentata dall'U.T.O.E. 16 (H1) e l'edificio è identificato in Zona R1 "Aree Urbane di completamento" normate dagli art. 35 e 36 delle NTA Estratto delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Art. 35 - Norme comuni alle aree a formazione compatta e di recente formazione a prevalente uso residenziale R1, R2 e R3 §1. La destinazione delle aree R.1, R.2, R.3 è prevalentemente ad uso residenziale e comprende: residenze; residenze turistico alberghiere; attività ricettive; uffici professionali; attività terziarie in genere; attività commerciali; esercizi di vicinato e artigianato di servizio. Dette attività sono consentite nel rispetto del dimensionamento di ogni UTOE e i relativi atti autorizzativi, ai sensi del precedente art. 1, comma 4, sono soggetti al monitoraggio certificato dagli uffici comunali. §2. Le attività produttive consentite devono rispettare il Piano di Zonizzazione Acustica e le norme vigenti in materia di igiene ambientale e di inquinamento e non essere classificate come attività insalubri di prima e seconda classe. Per garantire il rispetto di queste condizioni inderogabili dovranno essere presentate specifiche relazioni tecniche e valutative con le quali tecnici abilitati dovranno certificare che la nuova attività non genera rumori, non produce emissioni, fumi e scarichi dannosi per la salute e che, conseguentemente, viene ritenuta compatibile con il contesto abitato in cui si inserisce. Solo per gli interventi relativi ad attività produttive di artigianato di servizio di nuova realizzazione, quando sia ritenuto necessario dal responsabile del servizio si dovrà richiedere uno specifico parere alla A.S.L. sulla compatibilità dichiarata. §3. Le nuove attività artigianali e commerciali consentite possono assicurare il rispetto delle norme relative alla disponibilità di parcheggi anche in aree contigue o limitrofe appositamente asservite con atto d'obbligo trascritto o tramite convenzioni onerose con l'Amministrazione Comunale per l'eventuale uso di aree a parcheggio pubblico esistenti. Ai fini della valorizzazione commerciale dei centri abitati, è consentito realizzare negozi e spacci di generi diversi e sono concesse deroghe rispetto alla dotazione dei parcheggi previsti dalle norme in vigore. §4. Nelle ristrutturazioni edilizie eseguite su edifici residenziali sono consentite destinazioni diverse, purché comprese tra quelle indicate ai precedenti commi 1 e 2, e a condizione che non interessino più del 50% del volume originario dell'intero edificio oggetto di intervento. Nei casi di demolizione e ricostruzione totale e di nuova edificazione le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi secondo i parametri dettati dalle vigenti disposizioni in materia per la destinazione d'uso del fabbricato, fatti salvi i casi i cui sia documentata l'impossibilità di realizzarli per mancanza di superficie pertinenziale e non sia possibile il ricorso a soluzioni interrato. È ammessa la realizzazione di porticati in conformità alle disposizione dettate dal regolamento edilizio comunale. Sono ammessi gli interventi per il recupero abitativo dei sottotetti secondo le disposizioni di cui alla L.R. 5/2010. §5. In dette aree sono consentiti, con intervento edilizio diretto, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, di addizione volumetrica di edifici esistenti e nuove edificazioni, ove consentite, secondo

quanto di seguito specificato. §6. Solo nel caso di interventi che interessano più lotti edificabili o già edificati, gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere oggetto di piano di recupero. §7. Qualora sia prevista la cessione gratuita di aree per uso pubblico la Sul prevista per uso residenziale potrà essere aumentata del 40%. §8. Per gli interventi sulle aree inedificate e sulle aree a verde si richiamano i contenuti dei precedenti artt. 31, 32, fatto salvo l'uso del laterizio per le pavimentazioni esterne, che è consentito. Le aree destinate al parcheggio di autoveicoli devono essere realizzate su superfici piane. Nelle aree inedificate è possibile la costruzione di pergolati con copertura di piante rampicanti. E' ammessa l'installazione di forni a legna di uso domestico e legnaie per una superficie coperta massima di mq. 12,00 e di altezza in gronda non superiore a m. 2,30; sono, altresì ammessi gli interventi di cui al precedente art. 30. I suddetti manufatti devono possibilmente essere collocati in aderenza al fabbricato principale; per essi è ammessa la distanza inferiore a m. 10,00 dal fabbricato principale. §9. I nuovi interventi devono tenere conto delle tipologie edilizie preesistenti sia di matrice antica, sia di quelle generalmente realizzate dopo gli anni Cinquanta (villini unifamiliari e bifamiliari, case a schiera, case in linea, piccoli edifici plurifamiliari, tutti generalmente elevati su due piani, talvolta su tre, raramente più alti) caratterizzate da superfici murarie esterne prevalentemente finite ad intonaco civile, tetti in laterizio a falde inclinate o a padiglione. E' vietato il ricorso a soluzioni con tetti piani. Sono ammesse soluzioni con parti di edificio aventi copertura a terrazza, che non interessino più del 30%/ 50% della superficie coperta per alloggiamenti di pannelli solari conformi alle disposizioni del precedente art. 30. Particolare cura progettuale è richiesta per i nuovi edifici collocati in luoghi di rilievo urbano significativo come le posizioni d'angolo di isolati, o alla conclusione prospettica di assi stradali. Analoga attenzione deve essere posta per il disegno delle recinzioni; le tipologie ammesse sono quelle del precedente art. 30. E' prescritto il mantenimento di alberature emergenti per composizione della chioma e altezza del fusto e di quelle composte in filari, segnalate nelle tavole grafiche del RU. §10. Risparmio idrico I nuovi interventi edilizi devono rispettare le disposizioni relative al risparmio idrico in conformità alle indicazioni degli artt. 18, 20 e 21 del DPGR 09.02.2007 n. 2/R. In particolare: - I vasi igienici dei gabinetti devono essere dotati di cassetta di scarico con due flussi di scarico di diversa capacità (tipo "Dual"). - - La rubinetteria di lavabi e lavandini deve essere dotata di regolatori di flusso per il risparmio d'acqua. La riduzione del consumo di acqua potabile è raggiungibile anche attraverso l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce. Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate per impedire: l'intasamento di cassette e tubature; la diffusione di odori e agenti patogeni. L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico è prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Il requisito è soddisfatto se per le nuove costruzioni i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero, pari ad almeno al 70%, delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici. Per interventi sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto se: il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie per un uso compatibile esterno. - La riduzione del consumo di acqua potabile, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, può avvenire anche attraverso l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili, il lavaggio delle autovetture, l'alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte), altri usi tecnologici quali i sistemi di climatizzazione passiva/attiva. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nel sistema di raccolta predisposto per poterle riutilizzare. §11. Smaltimento delle acque Le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e garantire un benessere respiratorio e olfattivo. Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del D. Lgs. n. 152/06 per gli insediamenti urbani e produttivi. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e prelievo. §12. Risparmio energetico e valorizzazioni delle fonti energetiche rinnovabili Per limitare le emissioni di CO2 e di altre sostanze

inquinanti e/o nocive nell'ambiente, il fabbisogno energetico degli edifici per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, deve favorire il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate. I pannelli solari devono essere installati su falde di tetti e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest e, ove possibile, nelle resedi dei fabbricati, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli paesaggistici. In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione: - - gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici; nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file. §13. Allo scopo di ridurre il consumo energetico e di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate è consentito l'aumento dello spessore delle murature esterne perimetrali fino a cm. 15 per gli edifici esistenti e per tutto lo spessore eccedente quello convenzionale minimo di cm. 30 per quelli di nuova costruzione. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà. §14. Tutti gli interventi previsti dal R.U. ricadenti, anche in parte, in aree classificate dal PAI in aree a pericolosità da frana "P3" (ai sensi dell'art. 13 del PAI), oppure a pericolosità idraulica "AP" o "P2" (ai sensi degli artt. 22 e 23) del PAI, devono sottostare alle norme del PAI stesso e il parere dell'Autorità di Bacino deve essere preventivo alla realizzazione degli interventi. La verifica tecnica di compatibilità relativamente all'uso delle risorse essenziali del territorio è subordinata alla definizione degli approfondimenti di indagine necessari. Gli studi e le indagini di approfondimento richieste saranno sottoposti alla verifica dell'Autorità di Bacino del fiume Serchio, che si riserva di esprimere un parere sulla sostenibilità geomorfologica e idraulica delle previsioni urbanistiche suddette. Tali previsioni, qualora non dovessero risultare compatibili con gli elementi di fragilità del territorio e con il grado di pericolosità delle aree di intervento, come evidenziati dal R.U. o dal P.A.I., non potranno essere attuate. Il rilascio degli atti abilitativi e l'attuazione degli interventi è vincolato alla esistenza o alla realizzazione delle eventuali opere di mitigazione del rischio o di messa in sicurezza per la tutela dei rischi da esondazione o da frana. §15. Qualunque nuova previsione dovrà rispettare i vincoli derivanti dalle fasce di rispetto stradale di cui al DLgs 285/92 e DPR 495/92 e s.m.i. Art. 36 - Aree a formazione compatta e di recente formazione a prevalente uso residenziale R.1 §1. Sono le aree urbane prevalentemente formatesi in seguito alle previsioni degli strumenti urbanistici previgenti. §2. In dette aree sono consentiti, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ed ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia a parità di volume esistente, addizione volumetrica degli edifici esistenti. §3. Per quanto riguarda le destinazioni ammesse in queste zone si richiamano le disposizioni del precedente art. 35. §4. Sono da rispettare le seguenti disposizioni: - Distanza minima dai confini m. 5,00 (è consentita la costruzione sul confine in aderenza a edifici preesistenti; per eventuale costruzione sul confine non in aderenza ad edifici preesistenti, ovvero a distanza inferiore da quella prevista dalla presente norma, dovrà essere presentato atto pubblico di accordo tra le parti interessate e trascritto nei registri immobiliari). - Distanza minima dai fabbricati, nelle parti frontistanti, anche se non finestrate: m. 10,00. - Distanza minima tra i fabbricati, in misura radiale: ml 6,00. - Distanza minima dalla sede stradale m. 5,00. In deroga alla distanza minima dalla sede stradale è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti a distanza inferiore purché detti interventi avvengano su allineamenti precostituiti. L'Ente proprietario della strada potrà non concedere la deroga in ragione dei requisiti necessari per la sicurezza stradale e le eventuali limitazioni della fruizione dello spazio pubblico. Solo per le nuove costruzioni si intende per allineamento precostituito esclusivamente il caso in cui l'edificio da realizzare sia intercluso tra due edifici prossimi allo stesso, edificati ad una distanza tra loro non superiore a m. 60,00 e fronteggianti la strada a distanza inferiore di quella regolamentare. Tali edifici contigui devono essere conformi alle disposizioni urbanistiche edilizie vigenti alla data di adozione del R.U. e possedere ognuno una volumetria misurata, vuoto per pieno, di almeno mc. 300. Nel caso in cui i due edifici si presentino a distanze differenti dalla strada, l'allineamento consentito sarà quello riferito all'edificio contiguo posto a distanza maggiore dalla strada. - Altezza massima: tre piani fuori terra, fatti salvi i piani interrati e parzialmente interrati, secondo i criteri fissati dal Regolamento

Edilizio sulla definizione di altezza massima. §5. Negli edifici di altezza inferiore a tre piani fuori terra è consentita la sopraelevazione per uso residenziale dei vani sottotetto fino al raggiungimento della altezza media di m. 2,70 (con un minimo di m. 2,20), purché l'altezza esistente non sia inferiore di m. 1,20 in gronda e nel rispetto delle distanze di legge dagli altri edifici. Nel caso di vani sottotetto già abitati di altezza non adeguata e con altezza superiore a m. 1,20 in gronda è consentita la sopraelevazione anche in deroga alla distanza tra gli edifici, nel rispetto degli allineamenti esistenti e delle norme del Codice Civile. Nel rispetto delle distanze dai confini, dalla strada e dai fabbricati è, inoltre, consentito realizzare una addizione volumetrica un tantum nella misura massima del 20% del volume di ogni unità immobiliare preesistente alla data di approvazione del presente regolamento. Nel caso di interventi di sostituzione edilizia è consentito realizzare volumi interrati o seminterrati purché l'altezza del volume fuori terra non superi la misura di m. 1,00. Si richiamano inoltre i disposti della legge regionale 8 maggio 2009, n. 24 (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente), ove applicabili. I suddetti ampliamenti dovranno armonizzarsi con la tipologia e la forma dell'edificio e suoi caratteri architettonici; potranno avvenire con aumento della superficie coperta, ovvero con rialzamenti di interi nuovi piani, solo per gli edifici a uno o due piani fuori terra (secondo i criteri sopra indicati); ovvero con chiusure di terrazze e formazione di corpi sporgenti (quali bow window, o altre tecnologie di bioarchitettura). In tutti i casi la maggiore volumetria dovrà essere realizzata rispettando le distanze dai confini e dai fabbricati attigui, rispettando le misure minime per le aree a parcheggio previste dalle norme vigenti e il giusto rapporto di permeabilità dei suoli. Potranno essere concordate con l'Ufficio Tecnico comunale soluzioni progettuali per gli interventi che prevedano addizioni funzionali nel rispetto degli indici di cui al successivo art. 37 e purché non si costituiscano nuove unità immobiliari, qualora si dimostri tecnicamente che la soluzione proposta sia indispensabile per raggiungere l'obiettivo del rispetto della continuità delle soluzioni architettoniche degli edifici. §6. Gli aggetti dei terrazzi, delle gronde, l'ingombro di corpi scala, di ascensori, di volumi tecnici e di porticati sono disciplinati dal regolamento edilizio comunale. §7. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti è consentita la costruzione di autorimessa nel rispetto delle disposizioni del precedente art. 17. Sono altresì ammessi gli interventi di cui al precedente art. 33. I suddetti manufatti devono possibilmente essere collocati in aderenza al fabbricato principale; per essi è ammessa la distanza inferiore a m. 10,00 dal fabbricato principale. §8. Gli interventi previsti nel presente articolo sono consentiti nel rispetto del dimensionamento del R.U. e in conformità al monitoraggio di cui al precedente art. 1 comma 4.

Prezzo base d'asta: € 76.079,25

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 140/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.079,25

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagni di Lucca (LU) - Via Fabbriche, 25A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 122, Part. 1231, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	119,34 mq
Stato conservativo:	<p>In sede di sopralluogo sono state rilevate le criticità che seguono: - tutti gli impianti delle utenze luce, gas e acqua non sono funzionanti in quanto non attivi per cui non possono esser stati provati; - la caldaia non risulta funzionante ne per la medesima è stata rintracciata la relativa documentazione; - la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico e termico risalenti alla data di fine lavori di costruzione del fabbricato dell'anno 2010 sono state rintracciate all'interno della abitabilità anche se i medesimi non sono stati indicati con il subalterno catastale seppur esistente; l'unità dovrebbe esser stata indicata genericamente con la dicitura Appartamento 3; - sul muro esterno della cucina sono presenti distaccamenti dell'intonaco presumibilmente dovuto ad umidità da risalita e/o da infiltrazioni esterne vista la concomitanza con la presenza di parte del giardino esterno; - non è stato rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità; quello che fu allegato all'abitabilità e riallegato all'atto di acquisto della parte debitrice in quanto all'epoca sempre valido era stato redatto in data 15/07/2010 e quindi è scaduto in data 15/07/2020 (nel certificato l'immobile era classificato in classe "F" con indice prestazione di 165,679 kwh/mq annuo; tale certificazione, qualora fosse necessaria per successiva alienazioni e/o locazioni del bene dovrà esser fatta redigere nuovamente a carico del futuro aggiudicatario.</p>		
Descrizione:	<p>Appartamento per civile abitazione posto al piano terreno di un piccolo fabbricato condominiale elevato a due piani fuori terra compreso il terrestre complessivamente composto da sei unità abitative di cui tre al piano terreno ed altrettante al piano primo ed ultimo. Il fabbricato condominiale è accessibile dalla Via di Fabbriche (gia Via del Brennero) attraverso un'area adibita a parcheggio pubblico e da questa, tramite un accesso carrabile che immette nella resede comune del condominio ad uso di viabilità e parcheggio privato. Al limitare della proprietà è posta una sbarra ad oggi non funzionante. La resede è sviluppata tutto intorno al condominio mediante camminamenti che permettono l'accesso alle varie unità. L'appartamento oggetto di perizia è posto sul lato nord-ovest del fabbricato ed è il primo a sinistra salendo in direzione sud nei camminamenti comuni. Si compone di piccolo ingresso, vano soggiorno-pranzo con cucina, disimpegno notte, bagno, stanza ripostiglio/dispensa e due camere. E' corredato da due piccoli appezzamenti di terreno per resede/giardino di forma irregolare posti rispettivamente a sinistra e destra del cancellino di accesso. Risulta altresì corredato da tutte quelle parti che per legge uso o destinazione sono in uso comune a tutto il complesso condominiale di cui è porzione. In particolare sulla resede identificata dal subalterno 7, che si sviluppa lungo il perimetro dell'intero stabile. La porzione nord della medesima viene utilizzata per parcheggio, anche se i posti auto non sono identificati ne materializzati in loco, mentre il resto viene utilizzato pedonalmente per raggiungere i cancellini di accesso delle varie unità. Nell'angolo sud-est della resede è posta una recinzione con un deposito interrato per il gas gpl a servizio delle varie unità. L'abitazione nel complesso è da considerarsi in mediocre stato di conservazione; le utenze non sono attive, quindi il contatore elettrico è scollegato così come quello idrico che è allacciato alla rete pubblica. L'approvvigionamento del gas avviene mediante un serbatoio gpl fornito da una azienda privata ove le unità dovrebbero attivare la fornitura e la rilevazione avviene tramite un misuratore posto in un apposito vano contatori ubicato in adiacenza del muro di confine sul lato nord dalla parte interna della resede. Gli altri contatori della luce e dell'acqua sono invece in altri appositi vani contatori sempre sul muro di confine, con sportelli verso l'esterno posti rispettivamente sulla sinistra e sulla destra rispetto all'accesso carrabile del lotto di terreno a corredo. Si deve rilevare un'infiltrazione presumibilmente di umidità da risalita nel muro esterno della zona cucina ove all'esterno è presente una porzione di giardino. L'unità presenta finiture e dotazioni impiantistiche risalenti all'epoca di ultimazione del fabbricato che dai documenti comunali risale al giugno 2008, data di comunicazione di fine lavori depositata presso il Comune di Bagni di Lucca. Gli infissi esterni sono in legno con vetri doppi ed esternamente forniti di persiane in legno color verde. La porta di accesso è sempre in legno munita di vetro doppio e non è blindata. Le porte interne sono in legno tamburato. I Pavimenti sono in tozzetti di ceramica color bianco nella zona giorno, in piastrelle di monocottura simil mezzane nel disimpegno e nelle camere e in tozzetti di marmo color celeste nel bagno; il rivestimento del medesimo è in lastre sempre di marmo mentre quello della zona cucina è in tozzetti di ceramica di colore chiaro. Nel bagno sono presenti i sanitari di base</p>		

	<p>(lavabo, tazza wc, bidet e vasca da bagno); il radiatore è del tipo tradizionale (non termoarredo). L'impianto termico è costituito da una caldaia murale posta nell'angolo della cucina e gli elementi radianti sono in alluminio. Per tale caldaia non è stato possibile rintracciare alcuna documentazione e la medesima probabilmente dovrà esser sostituita. Per l'intero impianto di riscaldamento non è stato possibile verificarne la funzionalità in assenza di collegamento attivo con la fornitura del gas gpl. Le camere sono ciascuna munita di condizionatore d'aria con unità esterna. Anche per detto impianto non è stato possibile verificarne la funzionalità in assenza di energia elettrica. L'impianto elettrico è presumibilmente del tipo sfilabile (esaminato dall'esterno) con il quadro elettrico posto nel vano ripostiglio/dispensa. Anche per detto impianto non è stato possibile verificarne la funzionalità in assenza di corrente elettrica. Si precisa che l'abitazione oggetto di perizia è stata realizzata insieme al resto del fabbricato condominiale di cui è parte per cui le opere relative alle condutture delle varie utenze, agli scarichi e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole unità immobiliari sia delle parti comuni dell'intero complesso immobiliare, sono state realizzate con criterio unitario e che quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, comprese quelle di veduta e di posa in opera delle tubazioni anche a distanza interiori a quelle legali dei reciproci confini, secondo i limiti imposti dalle norme. Condominio: il fabbricato di cui è parte l'abitazione non risulta gestito sotto forma di condominio, ne risulta presente un amministratore ne per il medesimo sono state rintracciate le relative tabelle millesimali. Ad oggi nessuna spesa comune viene gestita e risulta attiva. La resede/piazzale non ha una propria illuminazione e la sbarra posta all'ingresso carrabile non risulta funzionante. La resede esterna ed i vari camminamenti sono pavimentati in elementi autobloccanti ma il piano di posa in vari punti presenta degli avvallamenti. Gli intonaci esterni del condominio sono in pessimo stato di manutenzione e necessiterebbero in parte di ripresa con tinteggiatura. Il manto di copertura dello stabile è in cotto ma dall'esame esterno risulta in parte deteriorato. Sulla copertura sono evidenti alcuni sistemi anticaduta che sicuramente necessiteranno di revisione e/o manutenzione.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

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

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Lucca il 25/01/2019

Reg. gen. 1371 - Reg. part. 155

Quota: 1/1

Importo: ██████████

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: ██████████

Rogante: NOTAIO CAPO AGATA

Data: 21/01/2019

N° repertorio: 10250

N° raccolta: 5946

Note: Si precisa che l'ipoteca colpisce i diritti dell'intero dell'unità abitativa identificata dal subalterno 3 particella 1231 foglio 122 Catasto Fabb del Comune di Bagni di Lucca, il sig **** Omissis **** è debitore ipotecario mentre il coniuge comproprietario sig.ra **** Omissis **** è terzo datore d'ipoteca

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 29/07/2021

Reg. gen. 13982 - Reg. part. 1957

Quota: 1/2

Importo: ██████████

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: ██████████

Rogante: TRIBUNALE DI LUCCA

Data: 26/11/2020

N° repertorio: 1623

Note: La formalità colpisce i diritti di 1/2 di proprietà del debitore **** Omissis **** sopra l'abitazione identificata dal sub. 3 particella 1231 foglio 122 del Comune di Bagni di Lucca. L'importo per il quale è stata iscritta l'ipoteca giudiziale è di euro ██████████ oltre spese interessi ed accessori per un totale di euro ██████████ derivanti dall'atto di decreto ingiuntivo n. 1623 del 26/11/2020 repertorio 1254 del 21/5/2021 reso esecutivo con n. cronologico 2003 del 21/5/2021

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Lucca il 27/07/2023

Reg. gen. 13188 - Reg. part. 9844

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che la trascrizione colpisce i diritti dell'intero dell'unità abitativa identificata dal sub. 3 particella 1231 foglio 122 Catasto Fabbricati del Comune di Bagni di Lucca. Formalità trascritta contro i diritti di 1/2 del sig **** Omissis **** e dei rimanenti diritti di 1/2 della sig.ra **** Omissis ****



Bagni di Lucca 07/03/2025 - Revisione:r0

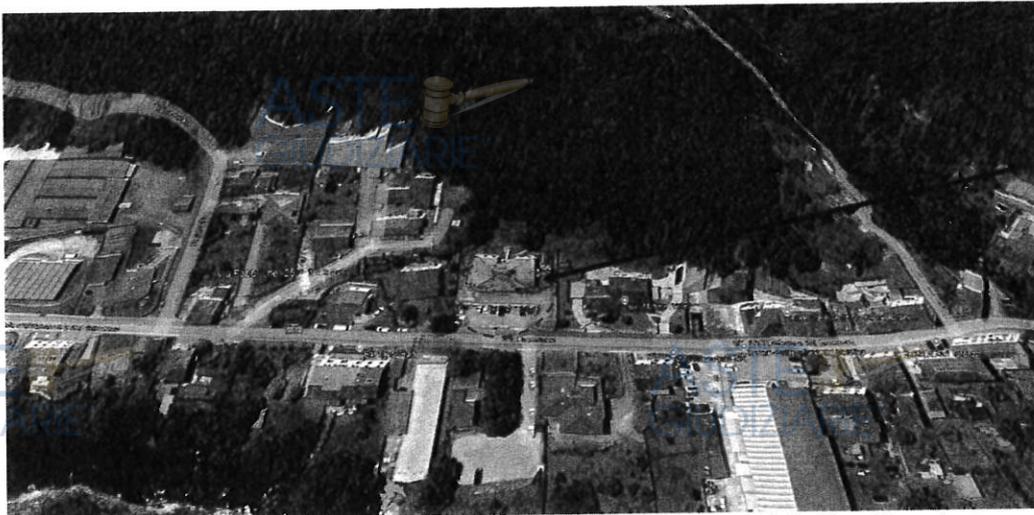


Immagine satellitare con la posizione del fabbricato condominiale di cui è parte
L'appartamento al piano terreno oggetto di perizia posto sul lato nord-ovest



Foto 1 – Lato Nord - Vista dalla strada pubblica Via Fabbriche
vista fabbricato e parcheggio pubblico esterno lato strada
la freccia indica la porta d'ingresso all'unità abitativa

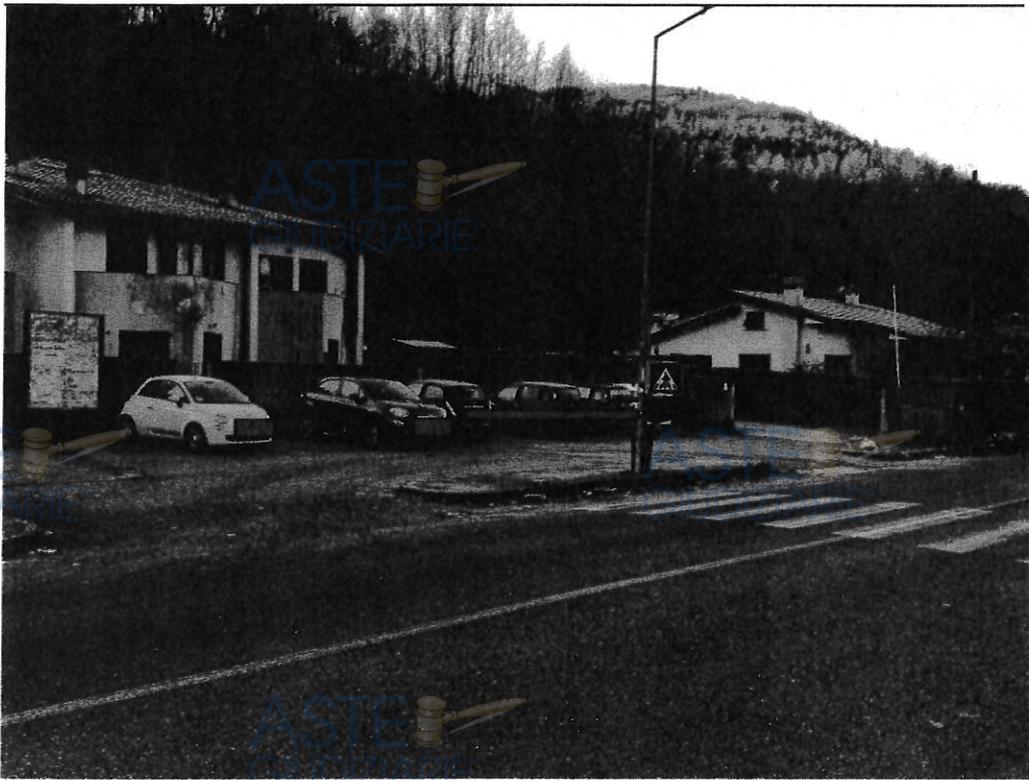


Foto 2 – Lato Nord - Vista dalla strada pubblica Via Fabbriche



Foto 3 – Lato Ovest – porta ingresso e finestra zona cucina con vista giardinetto di pertinenza



Foto 4 – Lato Nord-Ovest – porzione giardino con vista finestra zona cucina



Foto 5 – Lato Ovest – porta d'ingresso con le due porzioni laterali di giardino



Foto 6 – Lato Ovest – porta d'ingresso e finestre ingresso e bagno con affaccio sulla porzione di resede esclusiva



Foto 7 – Lato Ovest –vista finestre delle camere – lato sud con affaccio sulla porzione di resede di proprietà di terzi (sub. 6)



Foto 8 – zona soggiorno-pranzo

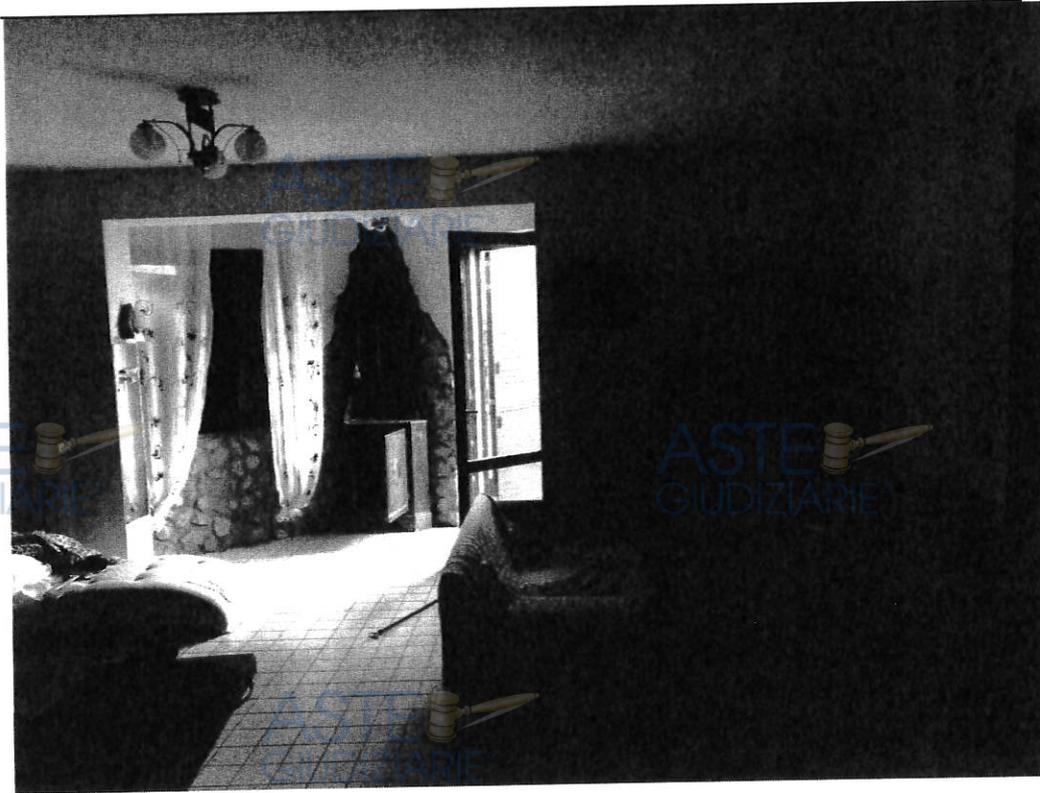


Foto 9 – zona soggiorno-pranzo – vista verso la porta d'ingresso



Foto 10 – finestra zona cucina con vista della caldaia murale



Foto 11 – caldaia murale

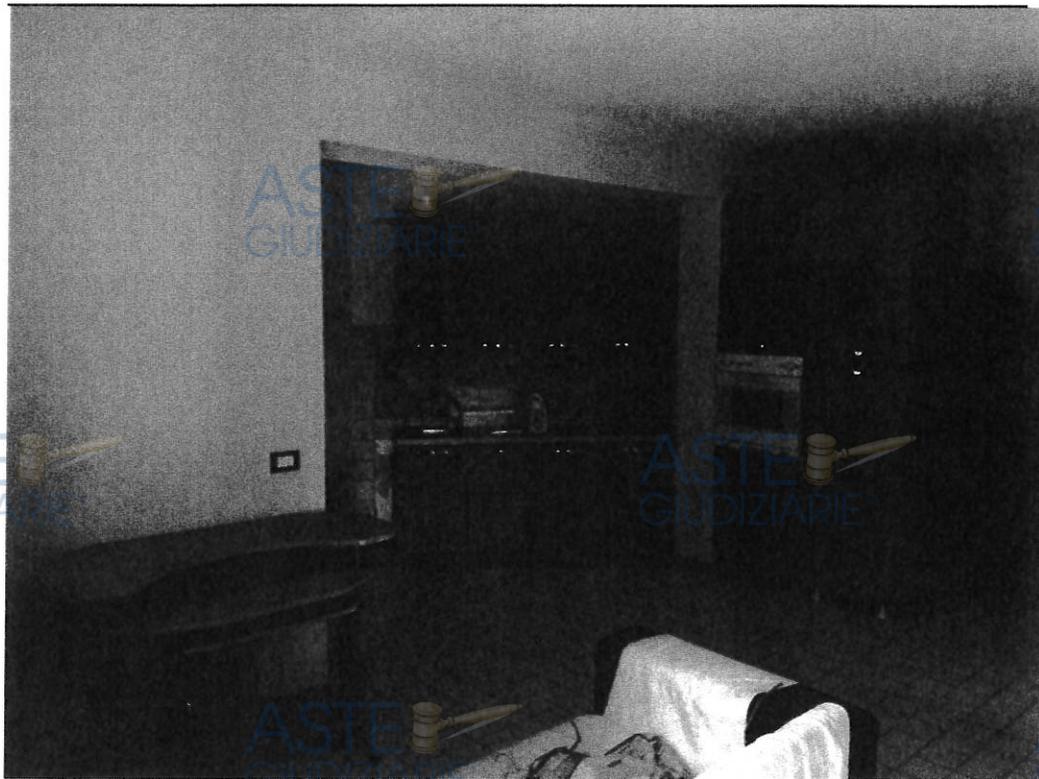


Foto 12 – zona cucina vista dal soggiorno



Foto 13 – zona soggiorno con porta di accesso alla zona notte



Foto 14 – disimpegno notte



Foto 15 – bagno



Foto 16 e 17 – quadro elettrico posto nel vano ripostiglio/dispensa



L'esperto: geom. Stefano ALESSI
studio tecnico: Lucca, Via N. Dorati, 117 S. Anna – tel. +39 0583 953218
e-mail: alessi.stefano2@gmail.com – pec: stefano.alessi@geopec.it
- 16 -

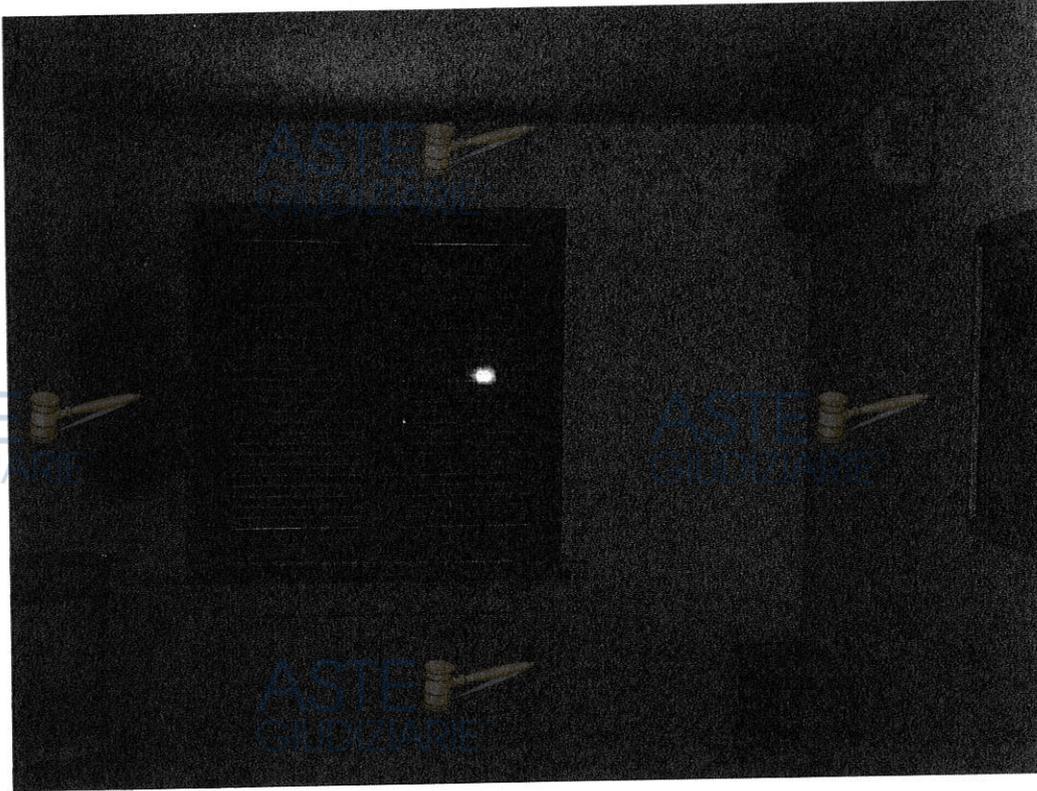


Foto 18 – camera angolo sud-ovest con finestra sul lato sud



Foto 18 – altra camera con finestra sul lato sud



Foto 20 – piazzale condominiale zona ingresso dal parcheggio pubblico ove è posta una sbarra attualmente non funzionante – porzione del sub. 7



Foto 21 – piazzale condominiale antistante il fabbricato lato nord – porzione del sub. 7



Foto 22 – camminamenti interni nel resede condominiale porzione del sub. 7 lungo il confine lato ovest – la freccia indica il vialetto di accesso al cancellino pedonale dell'abitazione



Foto 23 – camminamenti interni nel resede condominiale porzione del sub. 7 lungo il confine lato est



Foto 24 – camminamenti interni nel resede condominiale porzione del sub. 7 lungo il confine lato est – particolare angolo sud-est ove è posto il deposito interrato gas gpl a servizio delle singole abitazioni



Foto 25 – serbatoio-deposito interrato per gas gpl – ubicato nella porzione comune del sub 7

L'esperto: geom. Stefano ALESSI
studio tecnico: Lucca, Via N. Dorati, 117 S. Anna – tel. +39 0583 953218
e-mail: alessi.stefano2@gmail.com – pec: stefano.alessi@geopec.it

- 23 -



Foto 26 – vano dei contatori del gas gpl nel muro lato nord dalla parte interna del condominio
a confine con il parcheggio pubblico

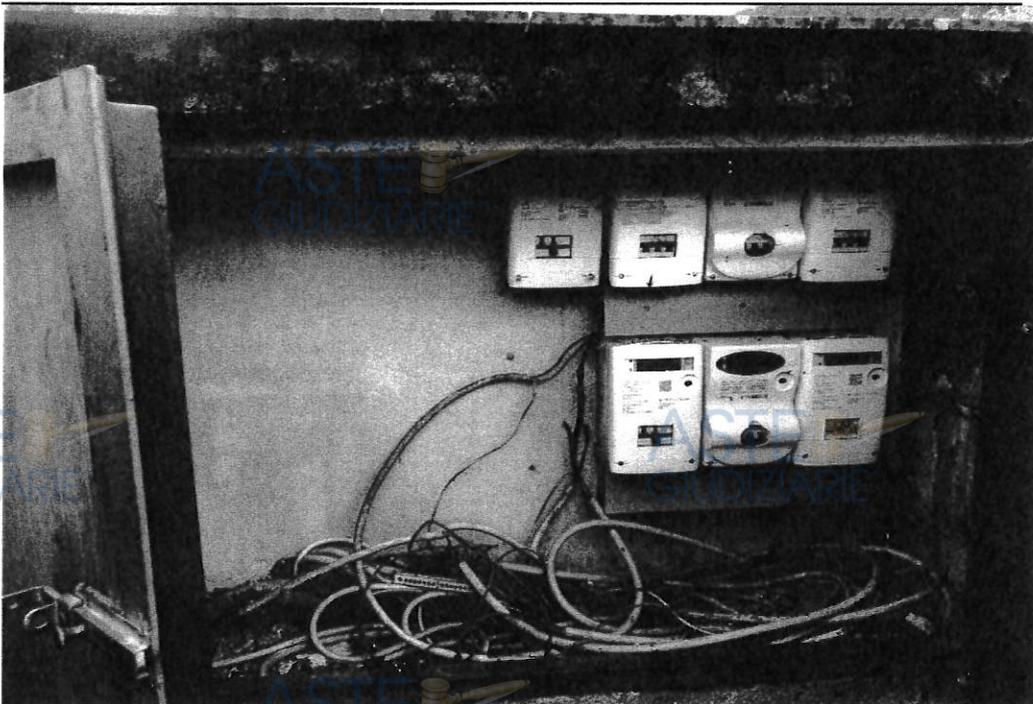


Foto 27 – vano dei contatori dell'energia elettrica posto nella parte esterna del muro di confine sul lato sinistro dell'ingresso dal parcheggio pubblico



Foto 28 – vano dei contatori dell'acquedotto posto all'esterno nel muro di confine sul lato destro dell'ingresso dal parcheggio pubblico a confine con la pubblica via

L'esperto: geom. Stefano ALESSI
studio tecnico: Lucca, Via N. Dorati, 117 S. Anna – tel. +39 0583 953218
e-mail: alessi.stefano2@gmail.com – pec: stefano.alessi@geopec.it

- 25 -



Dichiarazione protocollo n. LU0020174 del 29/01/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bagni Di Lucca

Via Del Brennero

civ. SNC

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca**

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 122

Particella: 1231

Subalterno: 3

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Lucca

N. [REDACTED]

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2023 - Comune di BAGNI DI LUCCA(A560) - < Foglio 122 - Particella 1231 - Subalterno 3 >
VIA FABBRICHE n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 05/12/2023 - n. T257372 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
[redacted]
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Lucca N. [redacted]

Comune di Bagni Di Lucca

Sezione: Foglio: 122

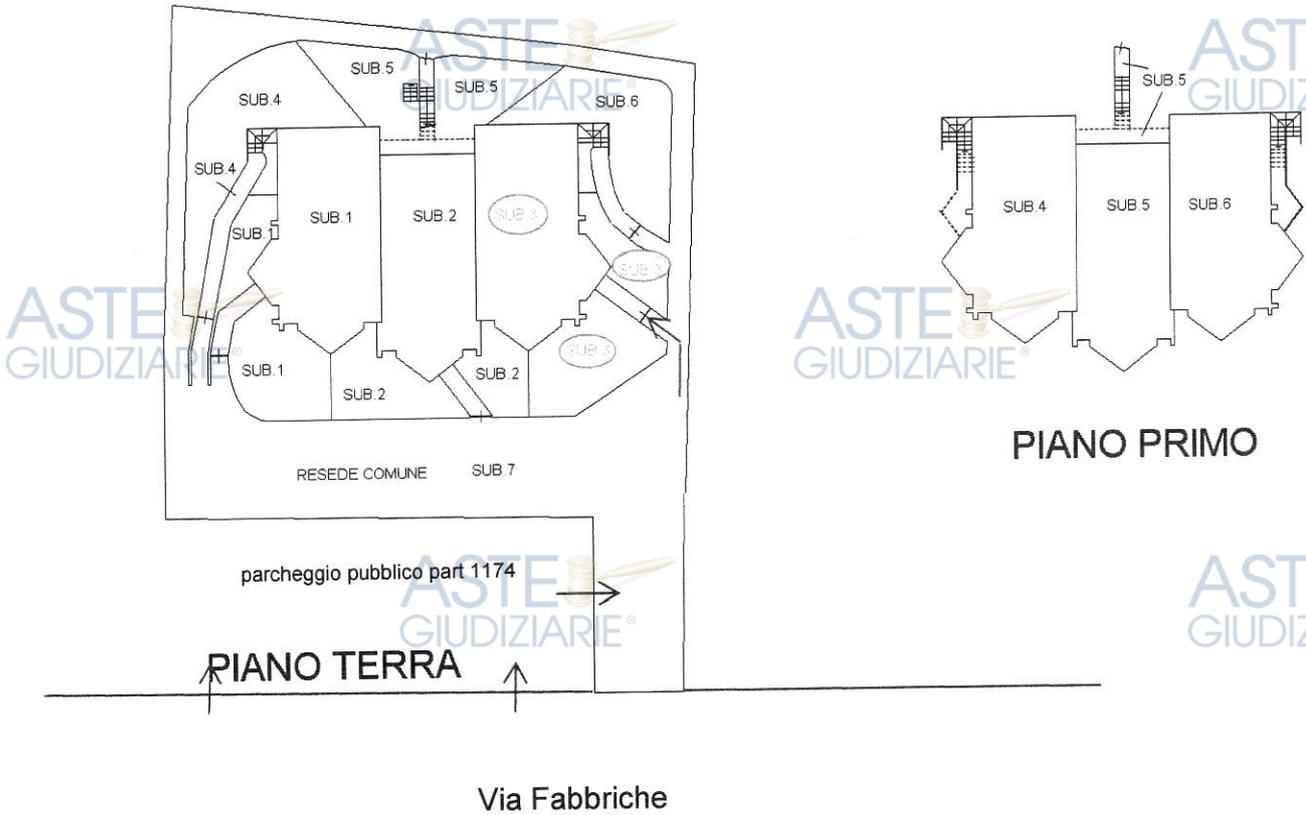
Particella: 1231

Protocollo n. LU0020174 del 29/01/2008

Tipo Mappale n. 16010 del 25/01/2008

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Data: 11/03/2025 - n. T344107 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2025 - Comune di BAGNI DI LUCCA(A560) - < Foglio 122 Particella 1231 >

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BAGNI DI LUCCA		122	1231	16010	25/01/2008

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via del brennero	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
2	via del brennero	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
3	via del brennero	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
4	via del brennero	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
5	via del brennero	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
6	via del brennero	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
7	via del brennero		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE. RESEDE COMUNE AI SUBALTERNI 1,2,3,4,5 E 6.

Visura telematica

Vis. tel.

Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore

11-Mar-2025 12:9:23
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T344926/2025

Comune: (LU) BAGNI DI LUCCA
Foglio: 122



1 Particella: 1231

E=-55900

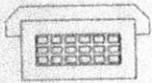


STUDIO TECNICO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

FAX

[REDACTED]



[REDACTED]

NOME FILE:

PROGETTO: DEPOSITO STATO FINALE DI UN FAB-

BRICATO PER CIVILE ABITAZIONE PLURIFAMILIARE, POSTO

DATA:

IN BAGNI DI LUCCA, FRAZ. FABBRICHE DI CASABASCIANA

DISEGNO:

VIA DEL BRENNERO, DI PROPRIETA' [REDACTED]

PIANTE
PROSPETTI
SEZIONI
PLANIMETRIE

COMUNE DI:

BAGNI DI LUCCA

FOGLIO n° 122

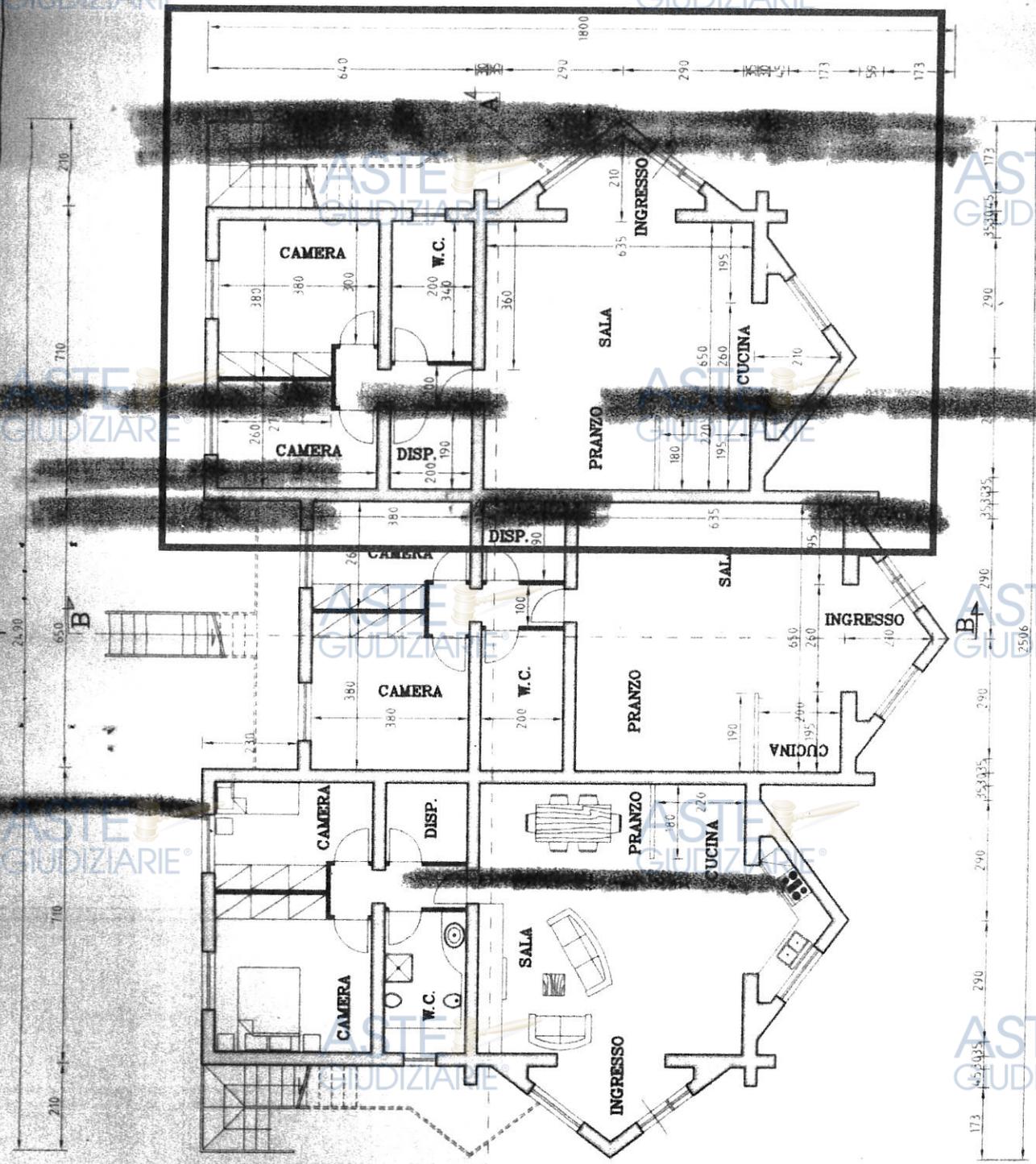
MAPP. 1173,1175,1176

IL TECNICO

TIMBRO

[REDACTED]

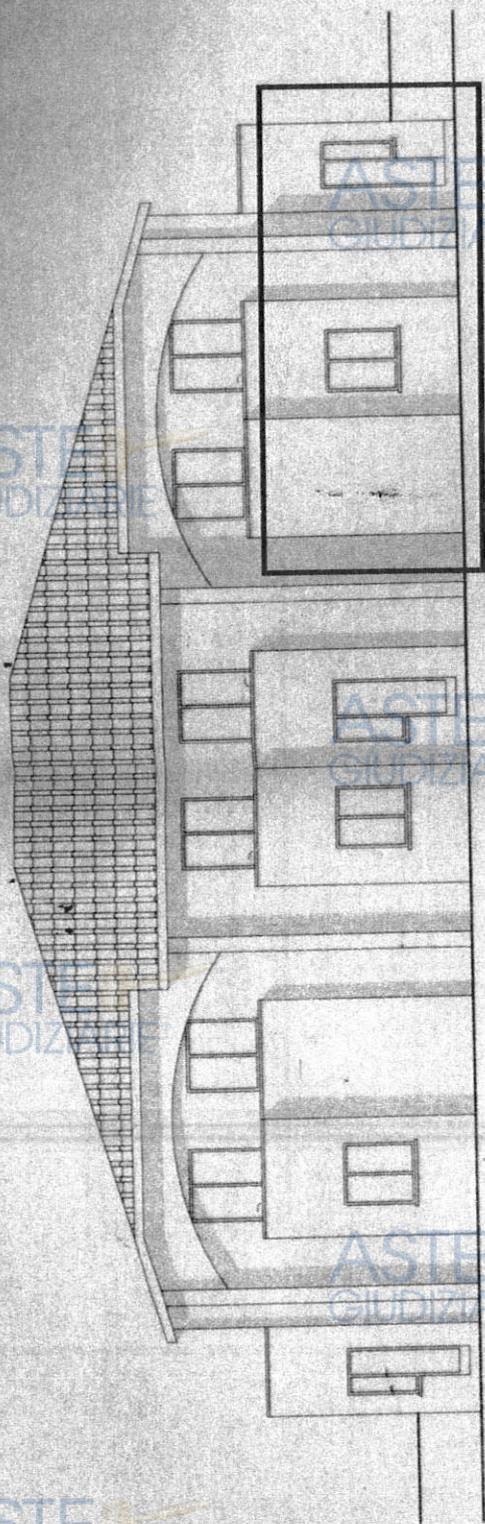
[REDACTED]



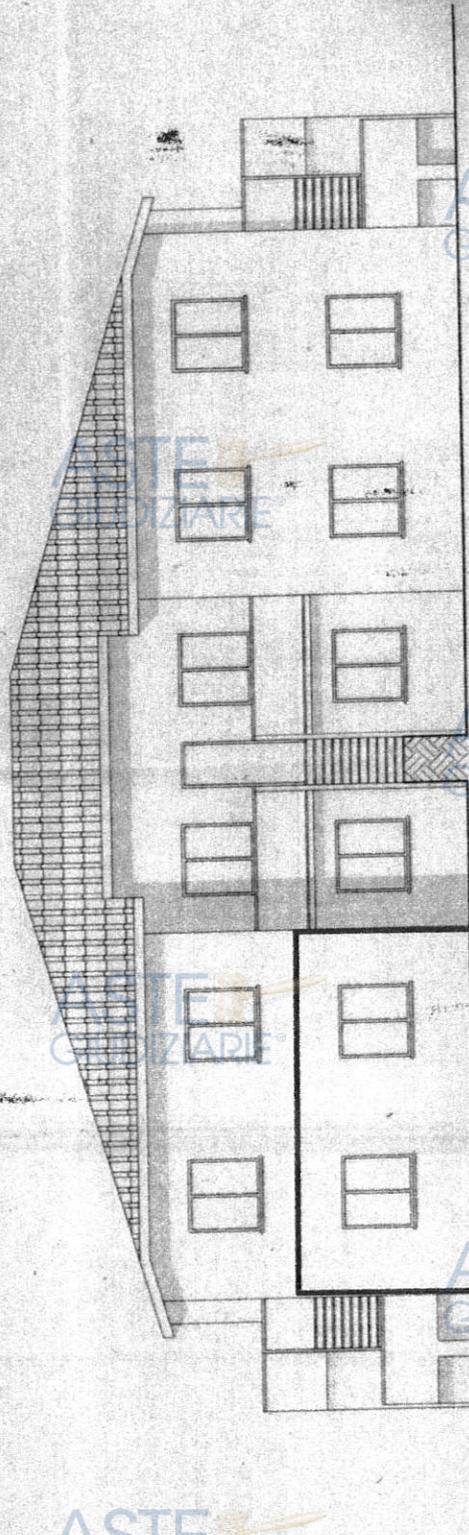
PIANTA PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



PROSPETTO ANTERIORE



PROSPETTO POSTERIORE

ASTE
GIUDIZIARIE

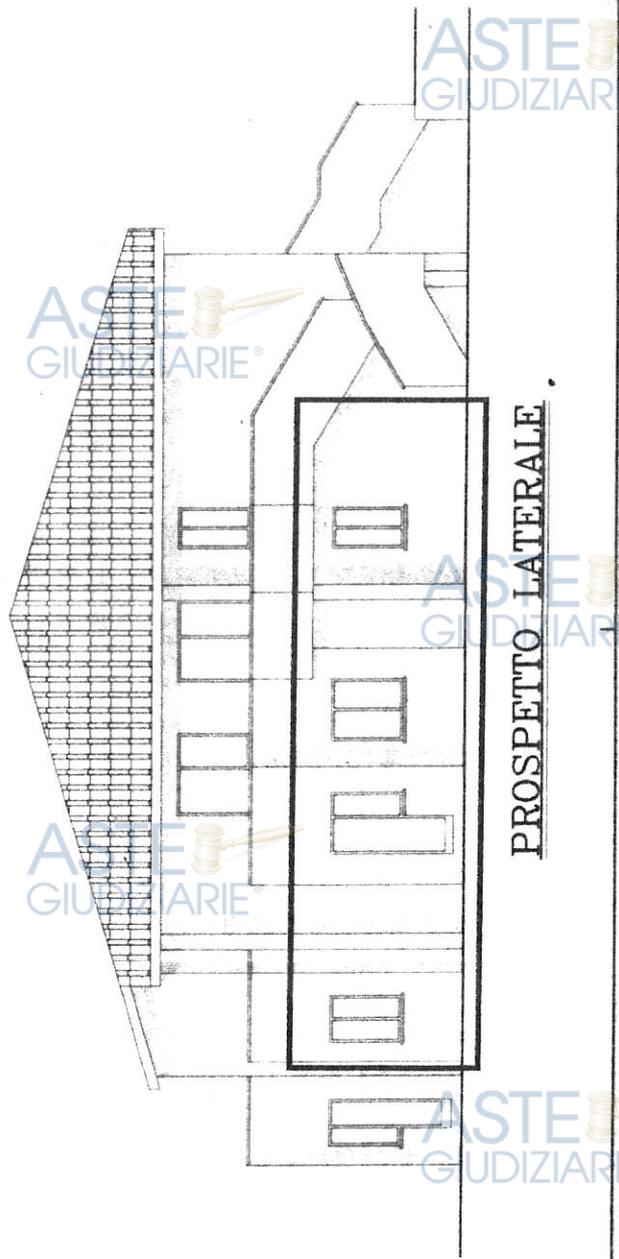
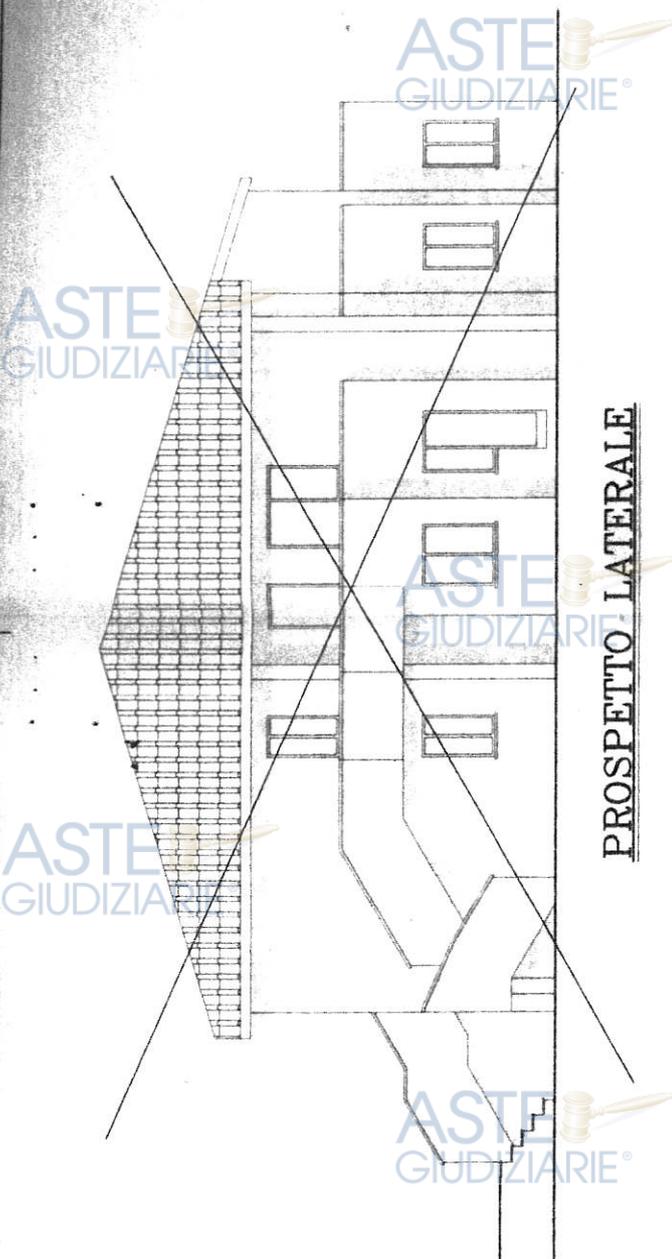
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

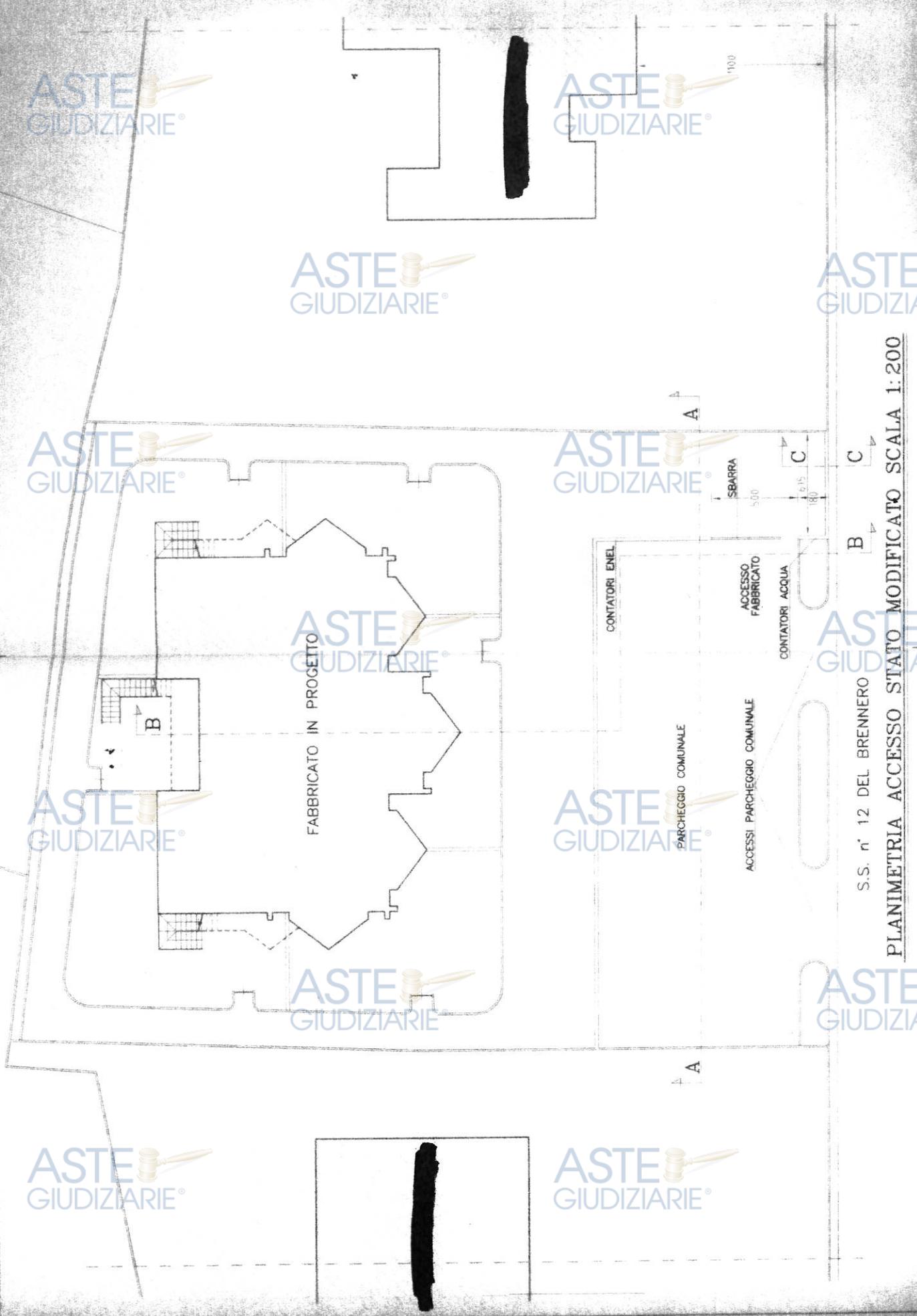
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



S.S. n° 12 DEL BRENNERO
 PLANIMETRIA ACCESSO STATO MODIFICATO SCALA 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE®

COPIA CONFORME

000

Repertorio N.10249

Raccolta N.5945

COMPRAVENDITA

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra:

I SIGNORI:

- [redacted] nato ad [redacted]
[redacted], codice fiscale [redacted]
[redacted] il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in qualità di [redacted]

- [redacted], con sede [redacted]
[redacted]

[redacted] indirizzo pubblico di posta elettronica certificata [redacted] in virtù dei poteri lui derivanti dai patti sociali. E' altresì presente al solo fine di prestare il consenso alla presente vendita il socio accomandante della suddetta società:

- [redacted] codice fiscale: [redacted]
[redacted] in virtù dei poteri lui derivanti dai patti sociali;

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Si conviene quanto segue:

= ARTICOLO UNO = - CONSENSO ED OGGETTO -
[redacted], come sopra rappresentata, con tutte le garanzie di legge,

VENDE E TRASFERISCE

ai [redacted] i quali in comune ed indiviso,

ACCETTANO ED ACQUISTANO

- la piena proprietà sull'unità immobiliare, sita nel **Comune di Bagni di Lucca (LU) alla frazione Fabbriche di Casabasciana, Via Fabbriche n. 25**, e più precisamente:

- appartamento ad uso civile abitazione, sito ove sopra, elevato al solo piano terra di un più ampio fabbricato, e composto da: ingresso, sala-pranzo, cucina, due camere, dispensa, bagno e resede esclusiva.

E' corredato altresì dai diritti di comproprietà sulle parti comuni come per legge destinazione e titoli di provenienza come a titolo esemplificativo sulla resede in comune ai subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 riportata quale bene comune non censibile al catasto fabbricati del Comune di Bagni di Lucca al foglio 122, particella 1231, subalterno 7. Confinante con: resede comune, beni stessa ditta, salvo se altri.

Riportato al **Catasto Fabbricati del Comune di Bagni di Lucca** al:

- **foglio 122, particella 1231, subalterno 3**, via Fabbriche snc, piano: T, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie totale 116 mq., totale escluse aree scoperte 108 mq., rendita Euro 290,51 a seguito di Costituzione del 29 gennaio 2008 protocollo n. LU0020174 (n. 267.1/2008).

REGISTRATO A VIAREGGIO

IL 24/01/2019

AL N.344

ESATTI EURO [redacted]

Trascritto a: LUCCA
il 25 gennaio 2019
n. reg. generale: 1370
n. reg. particolare: 1068
Euro 0,00

Ai fini della cronistoria catastale si precisa quanto segue:

Al catasto terreni:

- il Mappale 1231 risulta ente urbano di mq. 1218 e deriva dalla fusione dei Mappali 1173, 1175, 1176 a seguito di Tipo Mappale del 25 gennaio 2008 N°16010.1/2008;

- il Mappale 1173 risultava fabbricato da accertare di mq. 178 e deriva da porzione del Mappale 1003 a seguito di Frazionamento del 10 gennaio 1998 N°97.1/1998; il Mappale 1103 deriva dall'impianto meccanografico del 15 maggio 1975;

- il Mappale 1175 risultava di mq. 957 e deriva da porzione del Mappale 1095 a seguito di Frazionamento del 10 gennaio 1998 N°97.2/1998; a sua volta derivato da porzione del Mappale 852 a seguito di Frazionamento del giorno 8 luglio 1974 N°20.2./1974;

- il Mappale 1176 risultava di mq. 83 e deriva da porzione del Mappale 1095 a seguito di Frazionamento del 10 gennaio 1998 N°97.2/1998; a sua volta derivato da porzione del Mappale 852 a seguito di Frazionamento del giorno 8 luglio 1974 N°20.2./1974;

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52:

- si precisa che i dati di identificazione catastale come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare urbana raffigurata nella planimetria depositata in catasto unitamente alla menzionata Costituzione;

- la parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale, ai sensi della vigente normativa anche catastale.

= ARTICOLO DUE = - PRECISAZIONI E PROVENIENZA -

La presente vendita viene effettuata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova l'immobile in oggetto, ben noto alla parte acquirente che lo riconosce di pieno gradimento, e con gli impianti esistenti e funzionanti, ma conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione e non a quella attuale e con esonero per la parte venditrice da ogni garanzia circa la sicurezza degli stessi, senza riserve od eccezioni e con tutti i relativi diritti, azioni e ragioni, pertinenze e dipendenze, accessioni ed accessori, usi, servitù attive e passive, quote di comproprietà sulle parti condominiali come per legge, destinazione e titoli di provenienza.

Il tutto come fino ad oggi posseduto dalla Parte venditrice, in virtù di:

- **atto di permuta** a rogito del Notaio Andrea Lops di Prato del giorno 8 maggio 2006 Repertorio N°332037 trascritto a Lucca in data 25 maggio 2006 al N°6699 Registro Particolare, con il quale **PREMESSO** che:

- i signori

sono proprietari del terreno in Bagni di Lucca, censito nel CT Foglio 122 Mappali 1173, 1175, 1176;

- su detto terreno è stato rilasciato Permesso di Costruire N°44 del giorno 11 luglio 2005, per la realizzazione di un fabbricato di sei unità abitative;

TANTO **PREMESSO**:

primo luogo

i signori CEDONO IN PERMUTA

con sede in

ACCETTA la piena proprietà sul terreno descritto in premessa (Mappali 1173, 1175, 1176);

secondo luogo

la medesima società " [REDACTED] CE-
DE IN PERMUTA ai signori [REDACTED]
[REDACTED] che ACCETTANO la piena proprietà su porzione di fabbricato di futura co-
struzione;

- **atto di compravendita** a rogito del Notaio Vincenzo De Luca di Borgo a Mozza-
no del giorno 8 marzo 2001 Repertorio N°12505 Raccolta N°2214 trascritto a Luc-
ca in data 30 marzo 2001 al N°3244 Registro Particolare, con il quale [REDACTED]

[REDACTED] che ACQUISTA la piena proprietà
sull'appezzamento di terreno sito in parte in zona di completamento residenziale,
posto in Bagni di Lucca, Frazione Fabbriche di Casabasciana, censito nel NCT Fo-
glio 122 Mappale 1173, Mappale 1175, Mappale 1176.

- **atto di compravendita** a rogito del Notaio Francesco De Stefano di Bagni di Luc-
ca del 21 gennaio 1994 Repertorio N°3360 trascritto a Lucca in data 24 gennaio
1994 al N°1034 Registro Particolare, con il quale i [REDACTED]

[REDACTED] VENDONO alla signora [REDACTED] la piena pro-
prietà su terreno in parte edificabile posto in Bagni di Lucca, Frazione Fabbriche di
Casabasciana, censito nel NCT Foglio 122 Mappale 1003 di mq. 600 e Mappale
1095 di mq. 1040.

= ARTICOLO TRE = - PREZZO E IPOTECA LEGALE -
MEDIAZIONE - DEPOSITO PREZZO -

Il prezzo dell'immobile alienato con la presente vendita, è stato dalle Parti convenu-
to ed accettato nella complessiva somma di Euro [REDACTED].

Dichiarano i contraenti, come presenti e rappresentati, consapevoli delle consequen-
ze amministrative e penali delle dichiarazioni false o reticenti o incomplete ai sensi
del D.P.r.445/2000, e del D.L. 229/2006 convertito con legge del 4 agosto 2006 n.
248, che detto prezzo è stato corrisposto come segue:

- Euro [REDACTED] mediante asse-
gno circolare n. [REDACTED] di pari importo emesso in data odierna [REDACTED]
[REDACTED] all'ordine della società Venditrice;

- Euro [REDACTED], mediante assegno banca-
rio n. [REDACTED] di pari importo, tratto in data odierna [REDACTED]
[REDACTED] all'ordine della Società Venditrice;

- Euro [REDACTED], mediante assegno bancario n. [REDACTED] di pari
importo, tratto in data odierna sulla [REDACTED] all'or-
dine della Società Venditrice;

- Euro [REDACTED] mediante
assegno circolare n. [REDACTED] di pari importo emesso in data odierna dalla
[REDACTED] all'ordine [REDACTED]

[REDACTED] così intestato su richiesta della parte Venditrice al fine di estinguere il debito
derivante dall'ipoteca meglio descritta al successivo articolo cinque.

La Parte venditrice nel rilasciare alla Parte acquirente, ampia e definitiva quietanza
di saldo riconosce di non aver altro a pretendere per il medesimo titolo, rinunciando
al diritto all'ipoteca legale ad essa spettante ai sensi dell'art. 2817 del codice ci-
vile, dispensando il Responsabile dell'Ufficio del Territorio - Servizio Pubblicità
Immobiliare competente da ogni responsabilità a riguardo.

I Contraenti, ai sensi dell'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 223/2006 sopra
menzionato, dichiarano nella forma della dichiarazione sostitutiva di atto notorio

(T.U. 445/2000), previo richiamo alle responsabilità cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace o falsità in atti, ciascuno per quanto di sua spettanza che per la cessione dell'unità immobiliare oggetto del presente atto non si sono avvalsi dell'opera di alcun mediatore.

Le parti previa avvertenza del notaio Agata CAPO della possibilità di avvalersi della disciplina del deposito prezzo presso lo stesso notaio rogante ai sensi del comma 63, lett. c), dell'art. 1 della L. 27.12.2013, n.147, tutte, separatamente e concordemente, dichiarano di accettare i rischi, di non voler richiedere al notaio di avvalersi della predetta disciplina, nonché di non essere a conoscenza della esistenza di qualsiasi motivo o situazione che rendano urgente la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari.

= ARTICOLO QUATTRO = - POSSESSO -

Il possesso, così come ogni altro effetto utile ed oneroso del presente contratto, a partire dalla data odierna.

= ARTICOLO CINQUE = - GARANZIE -

La Parte venditrice, come sopra rappresentata, presta tutte le garanzie previste dalla legge per ogni ipotesi di evizione sia totale che parziale, dichiarando e garantendo che il bene compravenduto è libero da persone, cose, pesi, oneri, privilegi anche di natura fiscale, diritti di terzi in genere, trascrizioni ed iscrizioni comunque pregiudizievoli, tranne quella di cui si dirà in seguito, da passività di ogni genere, in particolare per arretrati di imposte, tasse, consumi, canoni per utenze e spese comuni, che pertanto rimarranno a carico della parte venditrice, anche se accertate in data successiva ad oggi, obbligandosi la parte venditrice a lasciare indenne la Società acquirente da ogni danno o anche semplice molestia al riguardo.

Dichiara la società venditrice e la parte acquirente ne prende atto che la formalità ipotecaria gravante sull'immobile oggetto del presente atto è la seguente e precisamente:

- **Ipoteca volontaria di euro**

con sede in concessa a garanzia di mutuo edilizio esigibile in 15 anni. Costituita con atto a rogito del Notaio Andrea Lops di Prato del 27 luglio 2006 Repertorio N°335685 iscritta a Lucca in data 2 agosto 2006 al N°3721 Registro Particolare, a

gravante su terreno posto in Bagni di Lucca, censito nel CT Foglio 122 Mappale 1173, Mappale 1175, Mappale 1176;

- **successivi atti di erogazione parziale, restrizione beni e frazionamento in quote** a rogito del Notaio Andrea Lops di Prato del 30 ottobre 2008 Repertorio N°344754 annotato in data 8 giugno 2012 rispettivamente ai Nn°1014-1015-1016-1017 Registro Particolare (erogazioni parziali), al N°1018 Registro Particolare (restrizione per immobili diversi da quello in oggetto), N°1019 Registro Particolare (frazionamento in quote), con il quale si attribuisce all'unità in oggetto (CF Foglio 122 Mappale 1231 subalterno 3), la quota di mutuo

garantita da ipoteca

domanda di annotazione in favore

e che tale ipoteca è da ritenersi non più pregiudizievole, in quanto con atto di consenso a cancellazione di ipoteca autenticato nella firma dal Notaio Agata Capo, in data odierna, repertorio n.10251, in corso di registrazione e annotazione, la sopra citata banca ha rilasciato il proprio consenso alla liberazione dall'ipoteca medesima, dell'immobile oggetto di vendita.

= ARTICOLO SEI = - DICHIARAZIONI URBANISTICHE - CERTIFICAZIONE ENERGETICA -

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge n. 47/85 e dell'art. 2, comma 58, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, del T.U. 6 giugno 2001 n.380 e successive modificazioni e integrazioni, [REDACTED] consapevole delle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci, sotto la propria responsabilità, come sopra rappresentata dichiara:

- che la costruzione del fabbricato principale è stato realizzato in esecuzione del Permesso di Costruire n. 44/05 del giorno 11 luglio 2005;
- che in data 4 giugno 2008 è stato protocollato il Deposito dello stato finale;
- che successivamente i lavori di recinzione del lotto tramite muretti e di chiusura con sbarra ad apertura elettrica sono stati autorizzati dal Comune di Bagni di Lucca con D.I.A. n. 3947 del 20 febbraio 2008; che detti lavori sono terminati con dichiarazione di fine lavori in data 4 giugno 2008;
- che in data 10 settembre 2010 veniva rilasciato dal Comune di Bagni di Lucca certificato di abitabilità al protocollo n. 0016525;
- che successivamente l'unità immobiliare non è stata oggetto di altri interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza o concessione o autorizzazione o D.I.A., SCIA, CILA.

Le parti infine, come presenti e rappresentate, dichiarano di aver fatto verificare la conformità urbanistica e catastale dell'immobile in oggetto da tecnico di loro comune fiducia e che non hanno dato incarico al Notaio a riguardo.

Ai sensi dell'art. 6 Dlgs 192/2005 e successive modifiche, si allega al presente atto sotto la lettera "A" l'attestato di certificazione energetica redatto dal [REDACTED] tecnico abilitato, in data 15 luglio 2010 ed avente quindi scadenza decennale, dal quale risulta che la porzione immobiliare in oggetto appartiene alla classe energetica "F".

La parte acquirente dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'edificio in oggetto.

[REDACTED], come sopra rappresentata, ai sensi e per gli effetti dell'art.30) del Testo Unico n. 380/2001, dichiara che le corti in proprietà esclusiva e comune, oggetto del presente atto costituiscono pertinenza di edificio censito al CF e che la superficie complessiva di dette aree è inferiore a 5000 mq.

= ARTICOLO SETTE = - REGIME PATRIMONIALE -

Con riferimento a quanto disposto dall'art. 2659 del codice civile, [REDACTED]

= ARTICOLO OTTO = - SPESE E DICHIARAZIONI FISCALI

Imposte e spese del presente Atto e dipendenti tutte a carico della Parte acquirente. Le parti contraenti dichiarano relativamente all'immobile oggetto di vendita, che trattasi di trasferimento, a titolo oneroso di fabbricato destinato ad uso abitazione di categoria diversa da A/1 A/8 e A/9 effettuato nei confronti di persona fisica, da soggetto che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione, e invocano l'applicazione dell'aliquota agevolata relativamente all'Imposta di Registro. All'effetto di che la Parte acquirente dichiara:

- che l'immobile oggetto del presente atto è ubicato nel territorio del Comune in cui essa dichiara di avere la propria residenza;
- di non essere titolare esclusiva, o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione sita nel territorio del

_____elle cui identità persona-
li io notaio sono certo, da me previamente ammoniti sulle responsabilità penali cui
possono andare incontro, in caso di dichiarazioni false e reticenti, ai sensi del
D.P.R. 445/2000, in riferimento alle dichiarazioni anche fiscali, contenute nel pre-
sente atto, nonché a quelle relativamente al prezzo e alle modalità di pagamento,
nonchè alle dichiarazioni urbanistiche, hanno sottoscritto l'atto che precede, in cal-
ce e nel margine dei fogli intermedi, alla mia presenza, alle ore dodici e minuti qua-
ranta.

Della scrittura che precede io Notaio ho dato lettura alle parti _____
In Viareggio, nel mio studio, oggi 21 gennaio 2019.

-----AGATA CAPO - NOTAIO - SIGILLO -----

Copia conforme all'originale composta di
facciate di _____ fogli che si rilascia per uso
Viareggio, li _____

Allegato "A" al rep. n. 10249/5865

ASTE GIUDIZIARIE®

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Edifici residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI (1)

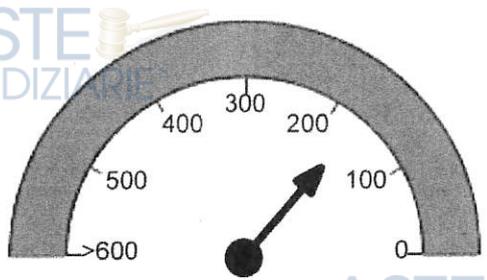
Codice certificato	Validità	Anni 10
Riferimenti catastali		
Indirizzo edificio Via del Brennero - Fraz. Casabasciana - Bagni di Lucca (LU) (Unità Immobiliare "C")		
Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/>	Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/>
Proprietà	Telefono	
Indirizzo	E-mail	

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

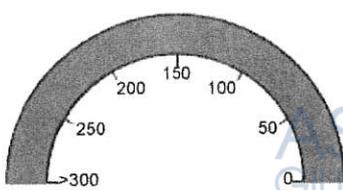
Edificio di classe: **F**

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALI E PARZIALI (2)

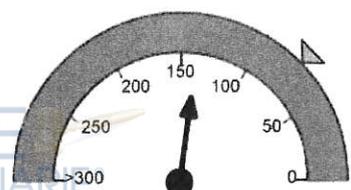
Emissioni di CO ₂ [KgCO ₂ /(m ² ·a)]	38,816
---	--------



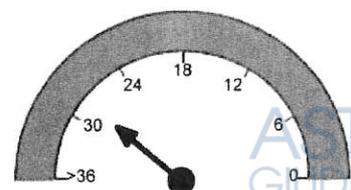
GLOBALE
165,679 kWh/(m²·a)



RAFFRESCAMENTO
kWh/(m²·a)



RISCALDAMENTO
137,402 kWh/(m²·a)



ACQUA CALDA
28,277 kWh/(m²·a)

▼ = LIMITE DI LEGGE
 ▼ = PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE

4. QUALITÀ INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO) (3)

IV V

5. METODOLOGIE DI CALCOLO ADOTTATE (4)

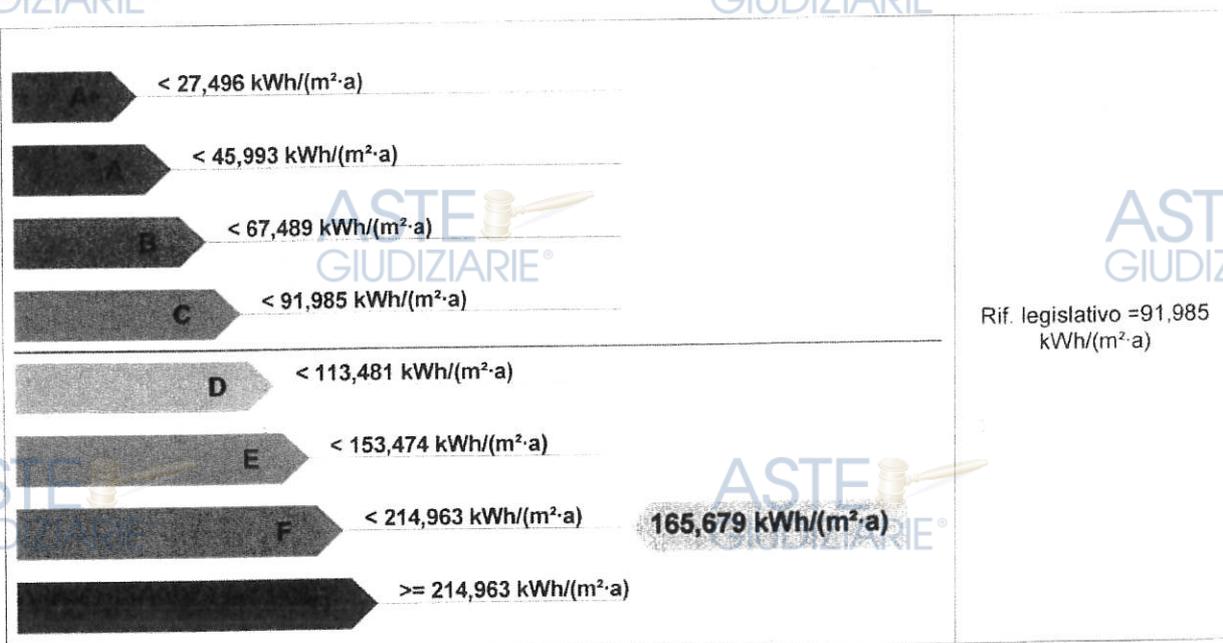
Metodo calcolato di progetto

6. RACCOMANDAZIONI (5)

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
1)		
2)		
3)		
4)		
5)		
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE (2)	0,000 kWh/(m ² ·a)	(<10 anni)

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO (6)

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento <input checked="" type="checkbox"/>	Raffrescamento <input type="checkbox"/>	Acqua calda sanitaria <input checked="" type="checkbox"/>	Illuminazione <input type="checkbox"/>
---	---	---	---	--



8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO (*)		8.2 RISCALDAMENTO	
Indice energia primaria (EPe) [kWh/(m ² ·a)]		Indice energia primaria (EPi) [kWh/(m ² ·a)]	137,402
Indice energia primaria limite di legge [kWh/(m ² ·a)]		Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05) [kWh/(m ² ·a)]	73,985
Indice involucro (EPe, invol) [kWh/(m ² ·a)]	11,006	Indice involucro (EPi, invol) [kWh/(m ² ·a)]	97,243
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (ηg) [%]	70,770
Fonti rinnovabili [kWh/(m ² ·a)]		Fonti rinnovabili [kWh/(m ² ·a)]	0,000
8.3 ACQUA CALDA SANITARIA		8.4 ILLUMINAZIONE	
Indice energia primaria (EPacs) [kWh/(m ² ·a)]	28,277	Indice energia primaria [kWh/(m ² ·a)]	
		Indice en. primaria limite [kWh/(m ² ·a)]	

Fonti rinnovabili [kWh/(m ² ·a)]	0,000	Fonti rinnovabili [kWh/(m ² ·a)]	
---	-------	---	--

9. NOTE

Descrizione dell'edificio, della sua localizzazione e destinazione d'uso:

- villetta a schiera, ubicata al piano terra di un edificio disposto su due piani fuori terra, situato in zona rurale collinare;
- struttura verticale esterna in blocco di laterizio alleggerito (tipo "Poroton") con intonaco civile ambo i lati;
- pavimento su vespaio realizzato mediante elementi prefabbricati in materiale plastico ("Igloo") e sovrastante getto di CLS;
- solaio interpiano, confinante con unità immobiliare al piano superiore, composto da struttura in latero-cemento tradizionale;
- serramenti in legno con vetro camera tradizionale.

Perdite di generazione calcolate secondo norma UNI/TS 11300-2:2008 - Appendice B.2 (Direttiva 92/42/CEE).

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	Villetta a schiera (Unità Immobiliare "C")			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	Muratura portante			
Anno di costruzione	2005	Numero di appartamenti	1	
Volume lordo riscaldato V [m ³]	343,00	Superficie utile [m ²]	88,92	
Superficie disperdente S [m ²]	231,73	Zona climatica/GG	E / 2227	
Rapporto S/V	0,676	Destinazione d'uso	Civile abitazione	

11. IMPIANTI (7)

Riscaldamento	Anno di installazione	2009	Tipologia	Impianto autonomo combinato, a radiatori, alimentato da caldaia a gas tipo standard.
	Potenza nominale [kW]	25,90	Combustibile	GPL
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	2009	Tipologia	Impianto autonomo combinato, alimentato da caldaia a gas tipo standard, dotata di sistema integrato per la produzione istantanea.
	Potenza nominale [kW]	25,90	Combustibile	GPL
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale [kW]	0,00	Combustibile	
Illuminazione	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale [kW]	0,00		
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta [kWh _e /kWh _t]	0,00		

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico		
Indirizzo		Telefono/e-mail
Progettista/i impianti		
Indirizzo		Telefono/e-mail

13. COSTRUZIONE

Costruttore			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore/i lavori			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input type="radio"/>	Tecnico abilitato	<input checked="" type="radio"/>	Energy Manager	<input type="radio"/>	Organismo/Società	<input type="radio"/>
Nome e cognome / denominazione		[REDACTED]					
Indirizzo		[REDACTED]		Telefono/e-mail		[REDACTED]	
Titolo		Perito Industriale		Ordine/iscrizione		Collegio della Provincia [REDACTED]	
Dichiarazione di indipendenza (8)		Il sottoscritto dichiara quanto espressamente scritto nell'Allegato III, punto 2, comma 3, lettera a) del D.Lgs. n°115 del 30/05/2008, di seguito citato: "nel caso di certificazione di edifici di nuova costruzione, l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori di materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possono derivarne al richiedente."					
Informazioni aggiuntive							

15. SOPRALLUOGHI

- 1)
- 2)
- 3)

16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico	<input checked="" type="radio"/>	Rilievo sull'edificio	<input type="radio"/>
Provenienza e responsabilità		Elaborati grafici progettuali forniti dal progettista architettonico, dati estrapolati dal progetto dell'impianto termico, responsabilità del soggetto certificatore.	

17. SOFTWARE

Denominazione	MC Impianti 11300	Produttore	Aermec Spa
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI TS 11300)			

Data emissione 15 Lug. 2010

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®