

TRIBUNALE DI LUCCA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Benucci Luca**, nell'Esecuzione Immobiliare 202/2024 del R.G.E.

promossa da

contro

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Dati Catastali e Cronistoria.....	7
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	16
CRITERIO DI STIMA.....	17
Stima lotto.....	19
Sviluppo valutazione.....	19
Osservazioni di mercato a fini conoscitivi e statistici.....	26
Riserve e particolarità da segnalare.....	28
Elenco Allegati - LOTTO UNICO.....	29
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto Unico.....	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 202/2024 del R.G.E.	31
Lotto Unico- Prezzo Base d'Asta: € 87.000,00 (piena proprietà)	31

All'udienza del 06/03/2025, il sottoscritto Geom. Benucci Luca, con studio in Piazza San Frediano, 7 - 55100 - Lucca (LU), email lucabenucci90@gmail.com, PEC: luca.benucci@geopec.it, Tel. 334 7860326, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - fraz. Ghivizzano, via Francesco Castracani (Allegato - n. 1), piano S1°-1°, corredato da cantina e due posti auto scoperti.

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato costituito da cinque appartamenti, ubicato nel Comune di Coreglia Antelminelli (LU), Viale Francesco Castracani snc, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 45, particella 1588, subalterno 5 (abitazione e cantina), corredato due posti auto scoperti identificati catastalmente al subalterno 9 e situati all'esterno della recinzione. (Foto - n. 1-3)

Il complesso immobiliare è stato realizzato mediante la costruzione di un fabbricato composto da cinque distinte unità abitative, dislocate su due piani fuori terra oltre a un piano interrato destinato a locali cantina. Di queste cinque unità, quattro risultano speculari a coppie, mentre una è di tipologia differente. Il piano interrato ospita le cantine di pertinenza esclusiva di ciascuna abitazione, disimpegnate da un unico vano condominiale di accesso. Al piano terra si trovano le unità immobiliari n. 1 e n. 2, tra loro speculari e separate dal vano scale di collegamento ai locali seminterrati; al piano primo sono collocate le unità immobiliari n. 3, 4 e 5, di cui le unità n. 3 e n. 5 sono speculari e la n. 4 costituisce un mini-appartamento.

L'edificio è servito da due scale condominiali, una interna per accedere alle cantine (Foto - n. 27 - 30) e una esterna che conduce, tramite un balcone comune, agli accessi delle unità al piano primo. (Foto - n. 5 - 7) Tra le varie unità abitative non vi sono collegamenti interni.

L'accesso al compendio immobiliare avviene mediante cancello pedonale posto sul fronte principale, mentre i posti auto di proprietà esclusiva rimangono ubicati all'esterno dell'area recintata. L'ingresso all'appartamento è raggiungibile tramite vialetto pavimentato e scala esterna in cemento armato con parapetto metallico zincato. (Foto - n. 4 e 5)

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello abitativo al piano primo e dispone di un locale cantina al piano seminterrato, con accesso indipendente.

L'appartamento si compone di un soggiorno dotato di camino e portafinestra di uscita su un balcone esposto a ovest (Foto - n. 8), di una cucina-tinello in ambiente separato ma comunicante con il soggiorno (Foto - n. 9), di un disimpegno che distribuisce la zona notte dove si trovano due camere (Foto - n. 11 e 12) e un bagno finestrato (Foto - n. 10). Completano l'unità un balcone angolare a "L" che si sviluppa lungo i lati sud ed est (Foto - n. 16-19) e un vano ripostiglio esterno ad uso lavanderia, accessibile dal balcone ovest. (Foto - n. 13-15)

Il piano seminterrato comprende un disimpegno di distribuzione ai vari locali cantina di proprietà esclusiva delle diverse unità abitative. Il vano cantina di pertinenza si compone di un unico locale ad uso deposito, dotato di porta di accesso privata. (Foto - n. 31-33)

Caratteristiche costruttive e finiture

Struttura e fondazioni

- Fondazioni realizzate su magrone di spessore minimo cm 10 e platea in calcestruzzo armato Rck 250 di spessore cm 25 con rete elettrosaldata.
- Murature perimetrali del piano interrato in blocchi cassero di spessore cm 30 riempiti in calcestruzzo Rck 250, isolate con idrofugo e pietra drenante perimetrale.
- Murature interne interrato in blocchi vibrocompressi portanti spessore cm 30.
- Murature piani superiori realizzate in blocchi tipo Lekablok o Poroton spessore cm 25.
- Solai in laterocemento.
- Copertura a falde inclinate con struttura in muratura a nido d'ape, tavellonato e getto in calcestruzzo, manto di tegole in cotto (embrici e coppi o cementegole tipo portoghese), gronde in cemento armato.

Finiture

- Intonaci interni ed esterni al civile liscio tinteggiati con colori a tempera neutri, con parti di rivestimento esterno in mattoni faccia vista.
- Pavimentazioni interne in ceramica monocottura in tutti i locali.
- Rivestimenti bagni e cucina in piastrelle ceramiche.
- Balconi con parapetti in muratura e metallo.

Infissi e serramenti

- Infissi esterni in alluminio e/o PVC antiurto con vetrocamera 4-9-4.
- Avvolgibili esterni in PVC.
- Portoncini di ingresso in legno o alluminio.
- Infissi interni in legno tamburato.

Impiantistica

- Impianto elettrico autonomo, sottotraccia sfilabile, con quadro generale dotato di interruttori magnetotermici, differenziale e messa a terra conforme alle normative vigenti all'epoca della realizzazione;
- Impianto idrico autonomo, derivato dalla rete comunale, con tubazioni in acciaio sottotraccia;
- Impianto fognante conforme al regolamento comunale, con scarichi convogliati in pubblica fognatura.
- Impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia e radiatori in alluminio a parete.
- Camino ventilato nel soggiorno con rivestimento in pietra ricostruita e legno.
- Vano ripostiglio esterno ad uso lavanderia.

Si precisa che le informazioni riportate in merito alle caratteristiche costruttive dell'immobile sono state ricavate sulla base della relazione tecnica allegata ai titoli edilizi in forza dei quali è stato realizzato il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva costituisce porzione, assumendo che tale documentazione sia completa, veritiera e conforme allo stato dei luoghi.

Stato di manutenzione e conservazione

L'immobile si presenta in condizioni di manutenzione mediocri, con necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le facciate esterne mostrano segni di usura e distacchi d'intonaco in corrispondenza del balcone laterale; i parapetti metallici e i cancelli risultano ossidati. Le pavimentazioni dei balconi sono usurate e presentano accumuli di sporco.

Gli interni del piano primo evidenziano tinteggiature datate e localmente danneggiate, in particolare nel soggiorno, dove si rileva un marcato annerimento della parete sopra il camino e infiltrazioni di umidità sul soffitto (da informazioni reperite si assume che la causa delle infiltrazioni sia stata risolta). Le camere presentano pareti tinteggiate in colori vivaci, parzialmente scrostate e con segni di condensa in prossimità di alcuni punti impiantistici e dei radiatori. Il bagno si trova in stato vetusto, con sanitari e rivestimenti risalenti

Il locale cantina al piano seminterrato si presenta in pessime condizioni, con presenza estesa di muffe, umidità diffusa sulle pareti e fenomeni di degrado, risultando allo stato attuale [redacted] non previo intervento di risanamento. In proposito si evidenzia che, oltre al prolungato stato di non utilizzo, le problematiche rilevate sembrano potersi attribuire anche a difetti di progettazione e realizzazione, in quanto da informazioni reperite risulterebbero episodi di allagamento delle cantine durante le forti piogge e una carenza o mancata aerazione del locale. (Foto - n. 20-26)

Nel complesso l'unità immobiliare si configura come abitabile previo intervento di ripristino e adeguamento, in particolare per quanto riguarda la bonifica del vano cantina, il rifacimento delle tinteggiature interne, la revisione degli elementi esterni e la verifica degli impianti ai fini della conformità normativa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - fraz. Ghivizzano, via Francesco Castracani (**Allegati - n. 1**), piano S1°-1°, corredato da cantina e due posti auto scoperti.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Si precisa che [REDACTED]

CONFINI

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di procedura confina con i mappali 1989, 1988, 1470 e mappale 1476 salvo se altri o come meglio di fatto. (Allegati - n. 2)

CONSISTENZA

Ai fini della presente valutazione, la consistenza degli immobili è espressa in termini di **superficie commerciale**, intesa come la somma delle superfici ponderate dei vari ambienti che compongono l'unità immobiliare, secondo i criteri definiti dagli standard estimativi.

La superficie commerciale è stata calcolata a partire dalla **superficie esterna lorda (SEL)**, ovvero la superficie misurata al perimetro esterno dell'edificio, comprensiva di muri perimetrali e partizioni interne. Tale superficie è stata opportunamente ponderata mediante **rapporti mercantili di riferimento**, applicati in funzione della destinazione e dell'uso dei diversi ambienti, al fine di rappresentare adeguatamente il valore economico delle diverse porzioni dell'immobile.

In aggiunta ai parametri precedentemente descritti, si riferisce anche la **superficie catastale** riportata nella visura dell'immobile, determinata secondo le norme tecniche stabilite dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, pari a:

Appartamento e Cantina, foglio 45, mapp. 1588, sub. 5: **100,00 mq.** - tot. escluse aree scoperte **92,00 mq.**;
(Allegati - n. 3)

Posti Auto Scoperti, foglio 45, mapp. 1588, sub. 9: **24,00 mq.** (Allegati - n. 4)

Tale superficie rappresenta l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria ed è espressa in metri quadrati. La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato.

Definizioni:

Superficie Esterna Lorda (SEL):

"l'area di un edificio delimitata dagli elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano, all'altezza convenzionale di 1,5 metri dal pavimento. Questa misura include l'intero [REDACTED] dell'edificio, considerando lo spessore totale delle pareti perimetrali esterne."

Superficie Commerciale:

[REDACTED]

"rappresenta la somma delle superfici ponderate dei vari ambienti che compongono l'unità immobiliare, secondo criteri definiti dagli standard estimativi. Questo parametro tiene conto delle superfici coperte, inclusi i muri interni e quelli perimetrali esterni (computati per intero fino a uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione sono considerati al 50% fino a uno spessore massimo di 25 centimetri), delle superfici ad uso esclusivo come terrazze, balconi, patii e giardini, e delle pertinenze quali cantine, posti auto, soffitte e altre aree accessorie, ciascuna ponderata in base alla sua rilevanza e utilizzo."

Destinazione	Piano	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Cantina	S1°	21,00 mq	0,2	4,20 mq
Abitazione	1°	88,00 mq	1	88,00 mq
Balconi	1°	29,00 mq	25 mq. al 0,25	6,25 mq
			4 mq. al 0,1	0,40 mq
Posti Auto Scoperti	T	25,00 mq	0,2	5,00 mq
Totale superficie commerciale:				103,85 mq
Incidenza condominiale:				0,00
Superficie Commerciale Arrotondata:				104,00 mq

I beni NON sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI E CRONISTORIA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	1588	5		A3	3	5,5	100 mq	355,06 €	S1°-1°	
	45	1588	9		C6	4	24	24 mq	68,17 €	T	

(Allegati - n. 3, 4, 5, 6 e 7)

Ai fini della continuità catastale si precisa che l'attuale particella 1588, subalterni 5 e 9 deriva da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/04/2006 - Pratica n. LU0055170 in atti dal 12/04/2006 (n. 4999.1/2006);
- COSTITUZIONE del 12/04/2005 - Pratica LU0056499 in atti dal 12/04/2005 COSTITUZIONE (n. 2798.1/2005);

Ai fini della continuità catastale si precisa che al Catasto Terreni del Comune di Coreglia Antelminelli la particella 1588 risulta censita come Ente Urbano di mq. 1405,00 e derivante dalla precedente particella 1255 in forza di:

- TIPO MAPPALE del 08/01/2005 - Pratica LU0200026 in atti dal 08/01/2005 (n. 200026.1/2005);

A sua volta la particella 1255 censita come terreno Semnitavo Irriguo di classe 1^a di mq. 1405,00 deriva dall'originaria particella 249 in forza di:

- FRAZIONAMENTO del 24/02/1994 in atti dal 26/03/1997 (n. 2005.2/1991);

Infine, l'originaria particella 249 censita come terreno Semnitavo Irriguo di classe 1^a di mq. 2810,00 è derivata da:

- Impianto Meccanografico del del 08/06/1970;

Corrispondenza catastale

L'Esperto precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la conformità catastale soggettiva ed oggettiva dell'unità immobiliare oggetto di stima mediante la documentazione rintracciata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca - Comune di Coreglia Antelminelli (LU) e il confronto della stessa con lo stato dei luoghi.

Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare quanto segue:

- si ha la conformità soggettiva in quanto le unità immobiliare sono correttamente intestate per i diritti di 1/2 ciascuno, agli eseguiti:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- si ha la conformità oggettiva in quanto dal confronto tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione e consistenza riportata nella mappa e nella visura catastale dell'unità immobiliare lo scrivente NON ha rilevato difformità.

Si rileva la presenza di un camino nella zona giorno, non rappresentato in planimetria; tale circostanza, tuttavia, non configura una difformità rilevante, in quanto non incide né sulla consistenza né sulla rendita catastale dell'unità immobiliare.

Si segnala, altresì, che l'attuale planimetria catastale allegata rappresenta, oltre all'appartamento, anche la cantina pertinenziale. In occasione di un futuro aggiornamento della suddetta Planimetria, la cantina dovrà essere oggetto di autonoma identificazione e propria planimetria catastale.

Per quanto riguarda la regolarizzazione delle difformità catastali, si precisa che gli eventuali costi da sostenere (comprensivi di onorari professionali e tributi catastali) possono variare in funzione della complessità dell'intervento.

A titolo puramente indicativo e senza alcun carattere di ufficialità, si stima che tali costi possano orientativamente quantificarsi in € 1.500,00 (euro millecinquecento/00), per la presentazione di apposito modello DOCFA per l'aggiornamento delle planimetria catastali.

Il tutto, salvo diverse valutazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto competente.

Quanto sopra descritto è meglio comprensibile e rappresentato negli elaborati grafici allegati ((Allegati – n. 8)

N.B. Si precisa che gli elaborati grafici allegati alla presente relazione (stato autorizzato, stato rilevato e stato sovrapposto) sono stati redatti al solo scopo illustrativo, al fine di agevolare la comprensione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale e ai titoli edilizi. Tali elaborati non hanno valore tecnico ai fini urbanistici o catastali e non possono pertanto essere utilizzati come base per eventuali pratiche di sanatoria, aggiornamento catastale o altri adempimenti formali. Ogni valutazione o azione in tal senso dovrà essere supportata da specifici rilievi e documentazioni redatti secondo le normative vigenti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in condizioni di manutenzione mediocri, con necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le facciate esterne mostrano segni di usura e distacchi d'intonaco in corrispondenza del balcone laterale; i parapetti metallici e i cancelli risultano ossidati. Le pavimentazioni dei balconi sono usurate e presentano accumuli di sporco.

Gli interni del piano primo evidenziano tinteggiature datate e localmente danneggiate, in particolare nel soggiorno, dove si rileva un marcato annerimento della parete sopra il camino e infiltrazioni di umidità sul soffitto (da informazioni reperite si assume che la causa delle infiltrazioni sia stata risolta). Le camere presentano pareti tinteggiate in colori vivaci, parzialmente scrostate e con segni di condensa in prossimità di alcuni punti impiantistici e dei radiatori. Il bagno si trova in stato vetusto, con sanitari e rivestimenti risalenti all'epoca di realizzazione (2005). (Foto – n. 20-26)

Il locale cantina al piano seminterrato si presenta in pessime condizioni, con presenza estesa di muffe, umidità diffusa sulle pareti e fenomeni di degrado, risultando allo stato attuale non idoneo a un utilizzo se non previo intervento di risanamento. In proposito si evidenzia che, oltre al prolungato stato di non utilizzo, le problematiche rilevate sembrano potersi attribuire anche a difetti di progettazione e realizzazione, in quanto da informazioni reperite risulterebbero episodi di allagamento delle cantine durante le forti piogge e una carente o mancata aerazione dei locali. (Foto – n. 31-33)

Si precisa che i lavori di manutenzione necessari per quanto riguarda l'appartamento sono dovuti principalmente allo stato di abbandono dell'immobile, che, come tutti gli immobili non abitati e non utilizzati per un periodo prolungato, tende a deteriorarsi con maggiore facilità rispetto a un'unità immobiliare regolarmente occupata e mantenuta.

Nel complesso l'unità immobiliare si configura come abitabile previo intervento di ripristino e adeguamento, in particolare per quanto riguarda la bonifica del vano cantina, il rifacimento delle tinteggiature interne, la revisione degli elementi esterni e la verifica degli impianti ai fini della conformità normativa.

PARTI COMUNI

All'interno del complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliare oggetto di stima risultano censito alcuni beni comune non censibili, identificati catastalmente sul **foglio 45, mappale 1588**:

- **subalterno 11**, piano S1°-1° (disimpegni e scale comuni ai sub. 1, 2, 3, 4 e 5);
- **subalterno 12**, piano T (resede comune ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10);
- **subalterno 11**, piano T-1° (terrazza e scale comuni ai sub. 3, 4 e 5);

Quanto sopra descritto è meglio comprensibile e rappresentato nell'elaborato planimetrico del 12/04/2005 - Protocollo n. LU0056499 (Allegati - n. 5)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'ambito della presente valutazione immobiliare, si è verificata l'eventuale presenza di servitù attive o passive gravanti sulle unità immobiliari oggetto di stima. Le servitù possono influire sulla piena disponibilità e utilizzabilità del bene, incidendo di conseguenza sul suo valore di mercato. L'analisi è stata condotta attraverso la consultazione degli atti di provenienza, dei registri immobiliari e di altre fonti documentali disponibili.

Dall'analisi della documentazione reperita è emerso quanto segue:

- dalla lettura dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Capo Agata del 28/07/2005 repertorio n. 2.215/392, trascritto a Lucca (LU) il 29/07/2005 al n. 8.876 di reg. part.:

"...La Parte Acquirente dichiara:

di ben conoscere ed accettare che a favore e a carico del terreno su cui è stato costruito il fabbricato di cui è porzione l'appartamento oggetto di vendita, esiste reciproca servitù di passo con il mappale 1254, con qualsiasi mezzo e su una striscia di metri tre di larghezza così come costituita con atto di divisione a rogito del Notaio Giampiero Petteruti del 24 febbraio 1994, repertorio n. 46886, registrato a Castelnuovo di Garfagnana il 15 marzo 1994 al numero 182, trascritto a Lucca il 16 marzo 1994 ai numeri 3670/2855."
(Allegati - n. 14 e 15)

Lo scrivente precisa che non sono state rintracciate planimetrie che rappresentino con esattezza la servitù di passo sopra menzionata.

Successivamente alla stipula dell'atto sopra richiamato, si evidenzia che il **mappale 1254** oggetto della servitù reciproca di passo, risulta **soppresso a seguito di operazioni di frazionamento catastale** intervenute nel corso degli anni.

A tal fine, è stata ricostruita la cronistoria catastale per individuare con precisione le particelle attuali sulle quali grava la servitù a favore dell'immobile oggetto di stima.

In particolare, dai dati reperiti presso la banca dati catastale dell'Agenzia delle Entrate, risulta che:

- Il mappale 1254 è stato oggetto di soppressione in forza di FRAZIONAMENTO del 18/02/2003 Pratica n. 205563 in atti in pari data (n. 1009.1/2003), dando origine ai seguenti mappali derivati: **1474 e 1475**.
- I mappali 1474 e 1475 sono stati oggetto di soppressione in forza di FRAZIONAMENTO del 14/09/2020 Pratica n. LU0069813 presentato ed in atti in pari data (n. 69813.1/2020), dando origine ai seguenti mappali derivati: **1988, 1989, 1990, 1991, 1992**.
- Il mappale 1990 è stato oggetto di soppressione in forza di TIPO MAPPALE del 14/09/2020 Pratica n. LU0069813 presentato ed in atti in pari data (n. 69813.2/2020), variando i seguenti mappali derivati: **1988**.
- La servitù originaria si intende trasferita ex lege sui mappali derivati, che **costituiscono l'attuale sedime su cui insiste il diritto di passo reciproco**, come risulta altresì da consultazione della mappa catastale vigente..

Si precisa pertanto che **la servitù di passo grava oggi sui mappali identificati al foglio 45, particelle 1991, 1992 e 1989** in favore del terreno e del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 08/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Lucca (LU) il 29/07/2005

Reg. gen. 15627 - Reg. part. 3971

Quota: 1/1

Importo: [REDACTED]

A favore [REDACTED]

Capitale: [REDACTED]

Rogante: notaio Capo Agata di Bagni di Lucca (LU)

Data: 28/07/2005

N° repertorio: 2215

N° raccolta: 392

Trascrizioni

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a Lucca (LU) il 19/12/2013

Reg. gen. 16892 - Reg. part. 12525

Quota: 1/2

A favore di MASSA DEI CREDITORI

Note: Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 10424/2013 del 15/11/2013 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Lucca (LU) il 15/01/2025

Reg. gen. 507 - Reg. part. 421

Quota: 1/1

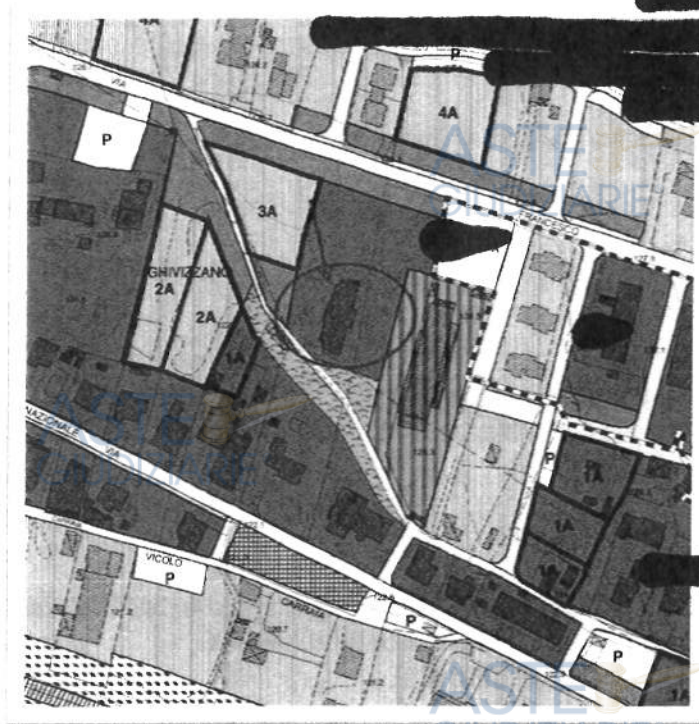
A favore [REDACTED]

Note: Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE Repertorio 5296 del 30/12/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Il complesso immobiliare oggetto di procedura ricade nel territorio del Comune di Coreglia Antelminelli (LU) ed è disciplinato dal vigente **Regolamento Urbanistico** "Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 24/09/2014 - Pubblicato sul BURT (Bollettino Ufficiale della Regione Toscana) n. 43, Parte II, del 29/10/2014 - efficace dal 13/11/2014, decorsi i 15 giorni dalla pubblicazione sul BURT".

In base alla suddetta normativa, il complesso immobiliare ha la seguente destinazione urbanistica:

- **Articoli 20 e 21 - Edificato a Carattere Residenziale, Edificato Compatto**

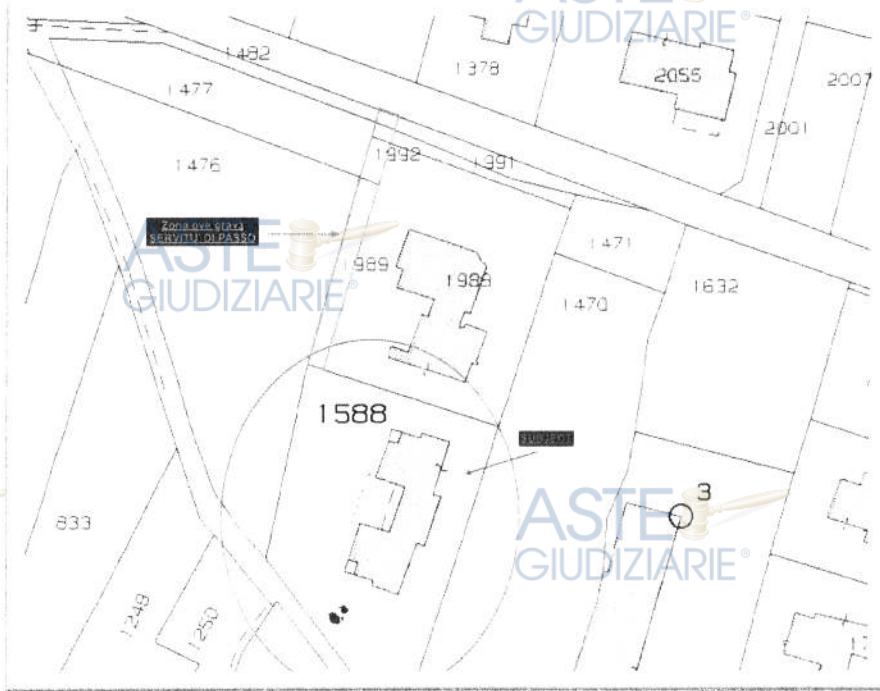


REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura è stato edificato in forza di:

- **Concessione Edilizia n. 1697 del 11/04/2003** a seguito di Domanda presentata in data 29/01/2003 prot. n. 1.255 per la "Realizzazione di fabbricato per cinque unità abitative"; (Allegati - n. 9)
- **Permesso di Costruire n. 1887 del 08/07/2003** a seguito di Domanda presentata in data 13/04/2003 con prot. n. 5.140 per "Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 1697/2003" al quale ha fatto seguito **Certificato di Conformità e Certificato di Abitabilità prot. n. 11.615 del 30/08/2005**. (Allegati - n. 10)

L'Esperto precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la regolarità edilizia dell'unità immobiliare a uso abitativo oggetto di procedura mediante l'esame degli atti autorizzativi e della documentazione rintracciata presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie del Comune di Coreglia Antelminelli (LU) e il confronto degli stessi con lo stato dei luoghi.



(Allegati - n. 16)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura e fondazioni

- [redacted] zate su magrone di spessore minimo cm 10 e platea in calcestruzzo armato Rck 250 di spessore [redacted]
- Murature perimetrali del piano interrato in blocchi cassero di spessore cm 30 riempiti in calcestruzzo Rck 250, isolate con idrofugo e pietra drenante perimetrale.
- Murature interne interrato in blocchi vibrocompressi portanti spessore cm 20 [redacted]
- Murature piani superiori realizzate in blocchi tipo Lekablok o Porolon spessore cm [redacted]
- Solai in laterocemento.
- Copertura a falde inclinate con struttura in muratura a nido d'ape, tavellonato e getto in calcestruzzo, manto di tegole in cotto (embrici e coppi o cementegole tipo portoghese), gronde in cemento armato.

Finiture

- Intonaci interni ed esterni al civile liscio tinteggiati con colori a tempera neutri, con parti di rivestimento esterno in mattoni faccia vista.
- Pavimentazioni interne in ceramica monocottura in tutti i locali.
- Rivestimenti bagni e cucina in piastrelle ceramiche.
- Balconi con parapetti in muratura e metallo.

Infissi e serramenti

- Infissi esterni in alluminio e/o PVC antiurto con vetrocamera 4-9-4.
- Avvolgibili esterni in PVC.
- Portoncini di ingresso in legno o alluminio.
- Infissi interni in legno tamburato.

Impiantistica

- Impianto elettrico autonomo, sottotraccia sfilabile, con quadro generale dotato di interruttori magnetotermici, differenziale e messa a terra conforme alle normative vigenti all'epoca della realizzazione;

- Impianto idrico autonomo, derivato dalla rete comunale, con tubazioni in acciaio sottotraccia;
- Impianto fognante conforme al regolamento comunale, con scarichi convogliati in pubblica fognatura.
- Impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia e radiatori in alluminio a parete.
- Camino ventilato nel soggiorno con rivestimento in pietra ricostruita e legno.
- Vano ripostiglio esterno ad uso lavanderia.

Si precisa che le informazioni riportate in merito alle caratteristiche costruttive dell'immobile sono state **ricavate sulla base della relazione tecnica allegata ai titoli edilizi in forza dei quali è stato realizzato il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva costituisce porzione**, assumendo che tale documentazione sia completa, veritiera e conforme allo stato dei luoghi.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dei sopralluoghi svolti in data **11 aprile 2025 e 2 luglio 2025** il complesso immobiliare di oggetto di procedura risultava essere **libero e nella disponibilità del Custode**.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione che avessero per oggetto l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

La titolarità delle unità immobiliari oggetto di procedura in capo [REDACTED] e pervenuta in forza di:

- atto di compravendita del 28/07/2005 ai rogiti del notaio Capo Agata di Bagni di Lucca (LU), repertorio n. 2.215/392, trascritto a Lucca (LU) il 29/07/2005 al n. 8.876 di reg. part., [REDACTED] (Allegati - n. 12)

In precedenza, la titolarità del terreno, sul quale oggi sorge il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto, in capo [REDACTED] era pervenuta in forza di:

- atto di compravendita del 19/09/2002 ai rogiti del notaio Petteruti Giampiero di Castelnuovo di Garfagnana (LU), repertorio n. 81.954/15.454, trascritto a Lucca (LU) il 02/10/2002 al n. 11.402 di reg. part., [REDACTED] (Allegati - n. 13)

Per quanto riguarda le unità immobiliari 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.

Si precisa che in conformità a quanto previsto dall' art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 lo stato legittimo dell'immobile è "lo stato stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali".

A seguito delle verifiche tecniche eseguite, lo scrivente accertante rileva che, dal raffronto tra lo stato attuale delle due unità immobiliari e quanto rappresentato negli elaborati progettuali depositati con P.d.C. n. 1887/2003 in Variante alla C.E. n. 1697/2003, sono emerse le seguenti difformità:

- **Lieve difformità dimensionale delle superfici interne ed esterne**

Sono state rilevate lievi differenze di misura rispetto a quanto rappresentato negli elaborati progettuali depositati. Tali variazioni dimensionali rientrano comunque nelle tolleranze costruttive ammesse ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e delle ulteriori precisazioni normative introdotte dal c.d. Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024).

- **Mancata rappresentazione di un camino in muratura**

Nello stato rilevato risulta presente un camino in muratura, non rappresentato negli elaborati progettuali depositati presso gli uffici comunali e quindi non espressamente assentito con l'ultimo titolo edilizio. (Foto - n. 8)

- **Presenza di una piccola colonna in muratura in prossimità dell'ingresso**

Si rileva la presenza di una colonna di ridotte dimensioni posta nell'angolo dell'ingresso principale, verosimilmente realizzata per consentire il passaggio di alcuni impianti tecnologici (presenza di citofono e prese elettriche), non rappresentata negli elaborati autorizzati. (Foto - n. 9)

Quanto sopra descritto è meglio comprensibile e rappresentato negli elaborati grafici allegati (Allegati - n. 11)

N.B. Si precisa che gli elaborati grafici allegati alla presente relazione (stato autorizzato, stato rilevato e stato sovrapposto) sono stati redatti al solo scopo illustrativo, al fine di agevolare la comprensione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale e ai titoli edilizi. Tali elaborati non hanno valore tecnico ai fini urbanistici o catastali e non possono pertanto essere utilizzati come base per eventuali pratiche di sanatoria, aggiornamento catastale o altri adempimenti formali. Ogni valutazione o azione in tal senso dovrà essere supportata da specifici rilievi e documentazioni redatti secondo le normative vigenti.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione delle difformità rilevate, lo scrivente ritiene che le stesse possano essere sanate mediante la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) tardiva, ai sensi della normativa vigente, per le opere interne e per le difformità edilizie non riconducibili ad incrementi di superficie o volumetrie.

La tipologia e le modalità di presentazione della suddetta pratica dovranno essere preventivamente concordate con l'Ufficio Edilizia del Comune di Coreglia Antelminelli.

A titolo puramente indicativo e senza alcun carattere di ufficialità, si stima che i costi complessivi per l'eventuale presentazione e definizione della CILA tardiva (comprensivi di onorari professionali, diritti di segreteria e sanzioni amministrative) possano quantificarsi in **€ 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00)**, salvo diverse determinazioni da parte degli uffici competenti.

In alternativa alla presentazione della CILA tardiva, potrebbe essere valutata la possibilità di procedere con la rimessa in pristino dello stato autorizzato mediante la rimozione o la modifica delle opere eseguite in difformità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato rintracciato il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stato rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stato rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stato rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il criterio di valutazione adottato per la presente stima è quello del valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo al quale un immobile può essere oggetto di libera compravendita alla data di riferimento, secondo la definizione degli International Valuation Standards (IVS) e degli European Valuation Standards (EVS).

Fonti di dati e informazioni utilizzate per l'individuazione del valore di mercato:

- Atti di compravendita rilevati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Banche dati specializzate Comprabilitalia.it e Stimatrix.it.

Fonti consultate a fini conoscitivi e statistici:

- Valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- Rilevazioni di annunci immobiliari aggiornati;
- Indagini e colloqui con operatori immobiliari locali.
- Rilevazione del saggio di capitalizzazione.

Procedimenti estimativi applicati:

Per il Subalterno 1 (villetta principale): è stato applicato il **Market Comparison Approach (MCA)**, basato sul confronto diretto con transazioni recenti e valori di mercato di immobili simili per tipologia, ubicazione, caratteristiche edilizie e stato manutentivo.

Per il Subalterno 2 (porzione pertinenziale): è stato applicato **un procedimento di stima comparativo monoparametrico**, assumendo come parametro di confronto il valore unitario riferito alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), con specifiche ponderazioni e correttivi in relazione:

- alla diversa destinazione d'uso (porzione a magazzino-deposito autorizzata e porzione ad uso abitativo non autorizzata);
- alle criticità urbanistico-edilizie rilevate.

Fasi del procedimento di stima adottato (valide per entrambe le metodologie MCA e monoparametrica)

1. Accertamento e analisi dell'immobile oggetto di stima, con verifica della destinazione d'uso, delle caratteristiche costruttive e dello stato manutentivo;
2. Analisi del mercato immobiliare e individuazione del segmento di mercato di riferimento;
3. Rilevazione della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) e ponderazione della stessa mediante i rapporti mercantili forniti da TECNOBORSA, previa verifica della corrispondenza con lo stato dei luoghi;
4. Rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) di immobili comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
5. Confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori di mercato e pubblicazioni autorevoli del settore immobiliare;
6. Determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato di riferimento;
7. Aggiustamento del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto delle differenze tra l'immobile oggetto di stima e i comparabili considerati;
8. Calcolo finale del valore di mercato, basato sulla consistenza rilevata e sul valore medio unitario determinato, con determinazione espressa a corpo.



Considerazioni conclusive:

Si precisa che i parametri metrici adottati sono stati utilizzati esclusivamente come riferimento tecnico di supporto alla stima, mentre la determinazione finale del valore è avvenuta con valutazione a corpo, tenuto conto delle peculiarità di ciascun cespite e delle dinamiche di mercato rilevate.

