

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Coviello Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2024 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 118.677,07	25

All'udienza del 23/06/2024, il sottoscritto Geom. Coviello Domenico, con studio in Via delle Ville Prima 1948 Rq - 55100 - Lucca (LU), email geom.coviellodomenico@gmail.com, PEC domenico.coviello@geopec.it, Tel. 3406737725, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - Fraz. Badia Pozzeveri, Via Francesco Petrarca 1, interno 6

Villetta a schiera per civile abitazione, disposta su due livelli, facente parte di un più ampio complesso immobiliare costituito da sedici villette a schiera, ubicato in Altopascio, Fraz. Badia Pozzeveri, Via F. Petrarca n. 1.

Detta unità immobiliare è composta al piano terra da ingresso, ampio soggiorno, sala da pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e ripostiglio sottoscala; al piano primo da due camere da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio e due balconi. Mediante una botola con scala retrattile posta nel disimpegno è possibile accedere al vano sottotetto non abitabile.

Corredato al piano terra da resede esclusiva sui fronti Nord e Sud del fabbricato, nonché da posto auto scoperto di 23 mq catastali posti sul fronte principale del fabbricato e poco distante dall'ingresso dell'unità abitativa.

Sono compresi, oltre le accessioni e le pertinenze, gli oneri inerente i diritti accessori, connessi e comuni, nonché le servitù attive e passive anche non apparenti.

Sono altresì compresi i diritti sulle parti condominiali così come determinati dall'articolo 1117 del codice civile ed in particolare quelli sull'area ad uso cortile e marciapiede, posta a sud, avente due accessi carrabili, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Altopascio nel foglio 13 con la particella n. n. 748 subalterno 34, bene comune non censibile a tutti i subalterni facenti parte del complesso residenziale; inoltre, la piena proprietà pari ad 1/16 dell'intero su un area antistante la via Petrarca, posta oltre il muro di recinzione, destinata a parcheggio e verde pubblico, censita in catasto Terreni del Comune di Altopascio nel foglio 13 con le particelle nn. 690,698 e 699.

Per i terreni suddetti si evidenzia la Convenzione Edilizia stipulata ai rogiti del Segretario Comunale di Altopascio in data 22 novembre 2005, repertorio n. 7633, registrata a Lucca il 2 dicembre 2005, n. 3751, trascritta a Lucca il 07 dicembre 2005 ai numeri 24855/13882, stipulata tra i proprietari dei suoli interessati, in particolare tra gli altri, mappali 136, 490 e 478 tutti censiti nel foglio n. 13 ed il Comune di Altopascio. Tale atto disciplina l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico dei titolari e reca allegata la Polizza Assicurativa stipulata il giorno 15 novembre 2005 n. 5173380 con la "Commercial Union Italia spa" a garanzia dell'esecuzione degli impegni assunti con la citata convenzione. Pertanto l'area destinata a parcheggio e verde pubblica censita al Catasto dei Terreni del Comune di Altopascio nel Foglio 13 con i mappali 690, 698 e 699, sopra descritta, è soggetta ad esproprio a favore del Comune di Altopascio e fino a tale data la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria sarà posta a carico, in parti uguali, dei proprietari di ogni villetta.

Al fine di realizzazione le opere oggetto della Convenzione Edilizia sopra citata, sono state costituite, per scrittura privata, servitù passive di posa e messa in opera di alloggiamenti per i contatori Enel, Telecom, gas metano, acqua, realizzati in aderenza ai contatori posizionati sul fronte strada lato est e delle relative tubazioni e canalizzazioni, a vantaggio dei fondi all'epoca della costituzione rappresentati dai mappali 701 e 702 ed a carico dei fondi individuati dai mappali 687,688,689,690,692,693,695,696,697,698 e 699 tutti del foglio 13;

terreni sui quali la società costruttrice realizzò la costruzione del complesso condominiale cui è parte l'unità abitativa in oggetto. Per completezza si riporta quanto specificato sull'atto di provenienza a tale proposito, ovvero " le spese relative alla costituzione di dette servitù oltre a quelle conseguenti la rinnovazione dell'atto di costituzione nella forma idonea alla esecuzione delle formalità di trascrizione saranno a totale carico dei titolari dei fondi dominanti".

Si segnala che la costituzione delle servitù a carico dei fondi censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Altopascio nel foglio 13 con la particella 748 subalterno 23,24,33 e 34 sono stato oggetto della scrittura privata autenticata dal Notaio Domenico Costantino di Lucca in data 29 ottobre 2009 rep. 96817.

Gli impianti per le utenze dell'intero complesso immobiliare, a servizio delle singole unità immobiliari e delle parti condominiali, sono stati realizzati con criterio unitario e quindi risultano costituite sia sulle parti comuni sia sulle unità immobiliari , le relative servitù attive e passive, anche per destinazione del padre di famiglia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - Fraz. Badia Pozzeveri, Via Francesco Petrarca 1, interno 6

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Da certificato di stato civile rilasciato dall'ufficio di anagrafe del Comune di Altopascio in data 25/06/2024, il debitore, sig. **** Omissis **** risulta di stato libero.

CONFINI

L'unità abitativa confina nel complesso con area condominiale a sud (p.lla 748 sub. 34), beni **** Omissis **** a ovest (p.lla 748 sub. 5), beni **** Omissis **** a est (p.lla 748 sub. 7) e beni **** Omissis **** a nord (p.lla 686); salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
SOGGIORNO-PRANZO	36,31 mq	44,19 mq	1	44,19 mq	2,72 m	TERRA
BAGNO	3,68 mq	4,78 mq	1	4,78 mq	2,72 m	TERRA
DISIMPEGNO	1,65 mq	1,96 mq	1	1,96 mq	2,72 m	TERRA
RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA	2,57 mq	2,96 mq	1	2,96 mq	0,00 m	TERRA
DISIMPEGNO - SCALE	3,59 mq	4,05 mq	1	4,05 mq	2,70 m	PRIMO
BAGNO	6,70 mq	7,92 mq	1	7,92 mq	2,72 m	PRIMO
CAMERA	14,05 mq	16,30 mq	1	16,30 mq	2,70 m	PRIMO
CAMERA	19,41 mq	21,87 mq	1	21,87 mq	2,70 m	PRIMO
TERRAZZO	4,02 mq	4,02 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	PRIMO
TERRAZZO	5,05 mq	5,05 mq	0,25	1,26 mq	0,00 m	PRIMO
RESEDE	25,22 mq	25,22 mq	0,18	4,54 mq	0,00 m	TERRA
RESEDE	25,73 mq	25,73 mq	0,18	4,63 mq	0,00 m	TERRA
POSTO AUTO ESCLUSIVO	23,00 mq	23,00 mq	0,2	4,60 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				120,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/08/2009 al 08/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 748, Sub. 6 Categoria A2

		Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 503,55 Piano T-1
Dal 10/03/2010 al 04/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 748, Sub. 27 Categoria C6 Cl.1, Cons. 23 Superficie catastale 23 mq Rendita € 64,14 Piano TERRA
Dal 08/07/2010 al 04/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 748, Sub. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Superficie catastale 118 mq Rendita € 60.425,00 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	748	6		A2	5	6,5 vani	118 mq	604,25 €	T-1	
	13	748	27		C6	1	23	23 mq	64,14 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità abitativa e il posto auto trovano corrispondenza con quanto rappresentato nelle rispettive planimetrie catastali (LU0142678 del 06/08/2009), ad eccezione della tettoia che occupa l'intera resede nord a corredo dell'abitazione. Tale manufatto risulta non conforme alla normativa urbanistica vigente e necessita di essere rimosso con la conseguente rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

I costi stimati per il ripristino dello stato dei luoghi, ovvero per lo smontaggio e lo smaltimento della suddetta tettoia, ammontano a circa € 2.000,00, oltre agli accessori di legge. Tale cifra potrà subire variazioni in fase di esecuzione dei lavori per eventuali aspetti ad oggi non valutabili.

N.B. I costi sopra indicati sono meglio specificati al paragrafo "Regolarità Edilizia"

PRECISAZIONI

Si precisa che NON è stato possibile svolgere le seguenti verifiche:

- misurazione dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati circostanti;
- Indagini geologiche e geotecniche;
- Indagini specifiche mirate ad accertare se nel fabbricato, siano presenti componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- Indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs 3/04/2006 n. 152 e nel D.Lgs 16/01/2008 n. 4 e s.m.;
- Indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea, di residui bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del D.M. 22/01/2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5/12/1997 e s.m.i. e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006; L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) dell'unità immobiliare esaminata;
- verifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei rifiuti in atmosfera dell'unità immobiliare in oggetto;
- verifiche specifiche in merito al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico provenienti dal sistema di smaltimento dei liquami.

PATTI

Per i terreni rappresentati al Catasto dei Terreni del Comune di Altopascio, nel foglio di mappa n. 13 con le particelle 690,698 e 699, si evidenzia la Convenzione Edilizia stipulata ai rogiti del Segretario Comunale di Altopascio in data 22 novembre 2005, repertorio n. 7633, registrata a Lucca il 2 dicembre 2005, n. 3751, trascritta a Lucca il 07 dicembre 2005 ai numeri 24855/13882, stipulata tra i proprietari dei suoli interessati, in particolare tra gli altri, mappali 136, 490 e 478 tutti censiti nel foglio n. 13 ed il Comune di Altopascio. Tale atto disciplina l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico dei titolari e reca allegata la Polizza Assicurativa stipulata il giorno 15 novembre 2005 n. 5173380 con la "Commercial Union Italia spa" a garanzia dell'esecuzione degli impegni assunti con la citata convenzione. Pertanto l'area destinata a parcheggio e verde pubblica censita al Catasto dei Terreni del Comune di Altopascio nel Foglio 13 con i mappali 690, 698 e 699, sopra descritta, è soggetta ad esproprio a favore del Comune di Altopascio e fino a tale data la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria sarà posta a carico, in parti uguali, dei proprietari di ogni villetta.

Al fine di realizzazione le opere oggetto della Convenzione Edilizia sopra citata, sono state costituite, per scrittura privata, servitù passive di posa e messa in opera di alloggiamenti per i contatori Enel, Telecom, gas metano, acqua, realizzati in aderenza ai contatori posizionati sul fronte strada lato est e delle relative tubazioni e canalizzazioni, a vantaggio dei fondi all'epoca della costituzione rappresentati dai mappali 701 e 702 ed a carico dei fondi individuati dai mappali 687,688,689,690,692,693,695,696,697,698 e 699 tutti del foglio 13; terreni sui quali la società costruttrice realizzo la costruzione del complesso condominiale cui è parte l'unità abitativa in oggetto. Per completezza si riporta quanto specificato sull'atto di provenienza a tale proposito, ovvero " le spese relative alla costituzione di dette servitù oltre a quelle conseguenti la rinnovazione dell'atto di costituzione nella forma idonea alla esecuzione delle formalità di trascrizione saranno a totale carico dei titolari dei fondi dominanti".

Si segnala che la costituzione delle servitù a carico dei fondi censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Altopascio nel foglio 13 con la particella 748 subalterno 23,24,33 e 34 sono stato oggetto della scrittura privata autenticata dal Notaio Domenico Costantino di Lucca in data 29 ottobre 2009 rep. 96817.

Gli impianti per le utenze dell'intero complesso immobiliare, a servizio delle singole unità immobiliari e delle parti condominiali, sono stati realizzati con criterio unitario e quindi risultano costituite sia sulle parti comuni sia sulle unità immobiliari, le relative servitù attive e passive, anche per destinazione del padre di famiglia.

STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa e gli spazi esterni che la compongono, versano in buono stato di manutenzione.

Si precisa che all'interno dell'unità abitativa è stata rilevata un'accentuata formazione di muffe e condense come evidente dalla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Sono altresì compresi i diritti sulle parti condominiali così come determinati dall'articolo 1117 del codice civile ed in particolare quelli sull'area ad uso cortile e marciapiede, posta a sud, avente due accessi carrabili, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Altopascio nel foglio 13 con la particella n. n. 748 subalterno 34, bene comune non censibile a tutti i subalterni facenti parte del complesso residenziale; inoltre, la piena proprietà pari ad 1/16 dell'intero su un'area antistante la via Petrarca, posta oltre il muro di recinzione, destinata a parcheggio e verde pubblico, censita in catasto Terreni del Comune di Altopascio nel foglio 13 con le particelle nn. 690,698 e 699.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al fine di realizzare le opere oggetto della Convenzione Edilizia sopra citata, sono state costituite, per scrittura privata, servitù passive di posa e messa in opera di alloggiamenti per i contatori Enel, Telecom, gas metano, acqua, realizzati in aderenza ai contatori posizionati sul fronte strada lato est e delle relative tubazioni e canalizzazioni, a vantaggio dei fondi all'epoca della costituzione rappresentati dai mappali 701 e 702 ed a carico dei fondi individuati dai mappali 687,688,689,690,692,693,695,696,697,698 e 699 tutti del foglio 13; terreni sui quali la società costruttrice realizzo la costruzione del complesso condominiale cui è parte l'unità abitativa in oggetto. Per completezza si riporta quanto specificato sull'atto di provenienza a tale proposito, ovvero " le spese relative alla costituzione di dette servitù oltre a quelle conseguenti la rinnovazione dell'atto di costituzione nella forma idonea alla esecuzione delle formalità di trascrizione saranno a totale carico dei titolari dei fondi dominanti".

Si segnala che la costituzione delle servitù a carico dei fondi censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Altopascio nel foglio 13 con la particella 748 subalterno 23,24,33 e 34 sono stato oggetto della scrittura privata autenticata dal Notaio Domenico Costantino di Lucca in data 29 ottobre 2009 rep. 96817.

Gli impianti per le utenze dell'intero complesso immobiliare, a servizio delle singole unità immobiliari e delle parti condominiali, sono stati realizzati con criterio unitario e quindi risultano costituite sia sulle parti comuni sia sulle unità immobiliari, le relative servitù attive e passive, anche per destinazione del padre di famiglia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Non accertabili. non è stato possibile accertare la consistenza delle fondazioni.

Esposizione principale dell'unità abitativa (cucina) : il prospetto principale è esposto a Nord/ovest.

Esposizione principale dell'unità abitativa (camere) : le camere sono esposte a Nord/ovest e a Sud.

Altezza interna utile: 2.70 ml

Strutture verticali: Muratura e cemento armato

Solai: In laterocemento

Copertura dell'immobile: Falde in laterocemento. Si precisa che non è stato possibile effettuare un ispezione diretta della copertura ma è stato possibile accedere al vano sottotetto non abitabile;

Manto di copertura dell'immobile : Tegole in cotto. Si precisa che non è stato possibile effettuare un ispezione diretta della copertura.

Pareti esterne ed interne: Laterizio.

Pavimentazioni interne: Prevalentemente in gress porcellanato

Pavimentazione esterna: l'area circostante al fabbricato è formata da giardino. E' presente sull'ingresso principale un marciapiede con finiture in monocottura di colore chiaro mentre sul fronte nord (retro abitazione) è stata rilevata la completa pavimentazione dell'area con elementi in graniglia 50x50 apparentemente posati su letto di sabbia..

Infissi (esterni ed interni) e porte: Finestre e porta di accesso in legno con vetro doppio; le finestre sono corredate da elementi oscuranti esterni di tipo "persiane" in alluminio verde . Le porte interne sono in legno tamburato.

Scale : All'interno del fabbricato è presente una scala di collegamento tra piano terra e piano primo con finitura in travertino beige. In corrispondenza del disimpegno posto al piano primo è inoltre stata rilevata una scala retrattile per poter accedere ai locali sottotetto non abitabili.

Impianto elettrico, idrico, termico ed altri impianti: presente impianto elettrico ed impianto idrotermosanitario risalente al mese di settembre 2009 e dotati di certificati di conformità allegati alla dichiarazione di agibilità 540/09. Si precisa che alla data di sopralluogo la caldaia risultava non funzionante a causa di una scheda danneggiata e che l'acqua calda sanitaria avviene attraverso scaldabagno.

Posto auto: il posto auto esclusivo dell'unità abitativa si trova nelle immediate vicinanze del fabbricato abitativo ed all'interno del complesso condominiale recintato.

Smaltimento liquami: Per lo smaltimento dei reflui si segnala che da informazioni raccolte, il fabbricato è collegato alla rete fognaria pubblica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da debitore sig. **** Omissis **** e dai figli **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** oltre alla signora **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1971 al 14/06/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/09/1971	97	1079
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di Pubblicità immobiliare di Lucca	21/03/1972	2401	1921
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/09/1971 al 14/06/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/09/1971	97	1079
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PGNGNN28H29F452P	21/03/1972	2401	1921
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'			
Dal 25/09/1999 al 14/06/2006	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DE STEFANO FRANCESCO DI LUCCA	14/06/2006	27039	8359
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LUCCA	24/06/2006	13695	8163
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 20/03/2000 al 14/06/2006	**** Omissis ****		20/03/2000	37/79	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LUCCA	06/12/2001	19300	12928

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/09/2003 al 14/06/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/09/2003	34/523	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LUCCA	24/02/2004	3186	1831
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2006 al 14/06/2006	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DE STEFANO FRANCESCO DI LUCCA	14/06/2006	27039	8359
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LUCCA	24/06/2006	13696	8164
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2006 al 01/03/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DE STEFANO FRANCESCO	14/06/2006	27039	8359
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LUCCA	24/06/2006	13698	8166

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2006 al 01/03/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DE STEFANO FRANCESCO DI LUCCA	14/06/2006	27039	8359
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LUCCA	24/06/2006	13697	8165
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/03/2010 al 10/03/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GULLA' MAURIZIO DI BOLOGNA	01/03/2010	31418	11189
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DDI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LUCCA	04/03/2010	3782	2406
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/03/2010 al 15/11/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GUIDO POLITI	10/03/2010	76000	18783
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LUCCA	12/03/2010	4332	2790

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI LUCCA	11/03/2010	1408	

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.

Descrizione errata della consistenza nell'atto di provenienza. Si cita uno studio al piano primo che non c'è.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LUCCA aggiornate al 04/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LUCCA il 12/03/2010
Reg. gen. 4333 - Reg. part. 858
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Interessi: € 200.000,00
Percentuale interessi: 2,369 %
Rogante: NOTAIO POLITI GUIDO DI LUCCA
Data: 10/03/2010
N° repertorio: 76001
N° raccolta: 18784
Note: Iscritta per la quota di 1/1 di piena proprietà sui beni immobili censiti al catasto dei fabbricati del comune di Altopascio nel foglio 13 con le particelle 748 sub. 6 e 748 sub. 27.
- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LUCCA il 16/10/2019
Reg. gen. 16487 - Reg. part. 2591
Quota: 1/1
Importo: € 4.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 813,83

Rogante: GIUDICE DI PACE DI LUCCA

Data: 20/12/2018

N° repertorio: 2775

N° raccolta: 18

Note: Iscritta per la quota di 1/1 di piena proprietà sui beni immobili censiti al catasto dei fabbricati del comune di Altopascio nel foglio 13 con le particelle 748 sub. 6

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a LUCCA il 15/04/2024

Reg. gen. 6322 - Reg. part. 4807

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Iscritta per la quota di 1/1 di piena proprietà sui beni immobili censiti al catasto dei fabbricati del comune di Altopascio nel foglio 13 con le particelle 748 sub. 6 e 748 sub. 27.

NORMATIVA URBANISTICA

Regolamento urbanistico vigente, in forza di delibera C.C. n° 5 del 29/03/2011 divenuta efficace con pubblicazione sul BURT n. 18 del 04/05/2011 e successive varianti alla data odierna, l'immobile ricade in zona C1 - Aree destinate a insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a piani in corso di esecuzione -

art. 34.4 - Zone C: Aree destinate a insediamenti a prevalente carattere residenziale

1. Le zone C si articolano in :

- Zone C1: Aree destinate a insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a piani in corso di esecuzione.

- Zone C2: Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi.

- Zona C3: Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a Intervento Diretto Convenzionato.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale, direzionale, commerciali di vicinato, pubblici esercizi, artigianali di servizio, turistico-ricettivo, di servizio pubbliche e private ad esclusione delle attrezzature cimiteriali.

3. Le Tavv. 6-13 del R.U. individuano i comparti, all'interno dei quali sono comprese superfici fondiari, strade, parcheggi, standard pubblici da realizzare e aree a destinazione pubblica da cedere al Comune.

4. Le tabelle parametriche delle singole UTOE contengono gli indici urbanistici per la trasformazione delle aree da attuare, mentre per quelle in corso di esecuzione si fa riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi contenuti nelle normative dei rispettivi piani attuativi.

5. Qualora nella stesura dei progetti si preveda, anche nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria oltre che nella costruzione degli edifici, l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili, oltre i limiti previsti dalla legislazione vigente, può essere assentito un incremento sino ad un massimo del 20% della S.U.L. prevista nei termini del regolamento vigente.

6. Le Zone C1, una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, ai fini degli interventi ammessi fanno riferimento a quanto previsto per le Zone B sature.

7. Per le Zone C3 si specifica quanto segue:

- l'indice di edificabilità si calcola complessivamente su tutta la superficie territoriale del comparto compreso le

aree per le urbanizzazioni da cedere, e si esprime in SUL/ST;

- il relativo permesso di costruire deve interessare l'intera area; nei casi in cui l'accordo tra i proprietari non sia possibile l'intervento previsto può essere attuato a condizione che copra il 90% delle superfici fondiarie coinvolte e con la realizzazione, in modo proporzionale, degli standard previsti.

- il rilascio del titolo abilitativo, comprendente anche le opere di urbanizzazione, è subordinato alle seguenti procedure: a) sottoscrizione da parte del richiedente di una convenzione con il Comune, in cui lo stesso si obbliga, entro la data prevista nell'atto stesso, all'esecuzione delle opere previste, ed alla cessione gratuita al Comune delle stesse e delle aree su cui insistono;

b) prestazione di una garanzia fidejussoria a copertura delle opere di urbanizzazione da realizzare.

CDU - Certificato di destinazione urbanistica

- In data 11/11/2024 il Comune di Altopascio ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle particella n. 690, 698 e 699 del Foglio 13, dal quale risulta che dette particelle ricadono in "Zona C1 - Aree destinate a insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a piani in corso di esecuzione. art. 34.4 delle NTA".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

- PERMESSO DI COSTRUIRE N° 349/2006 presentato per la costruzione di fabbricato plurifamiliari per n. 16 U.I.U. e recinzione in attuazione di un I.U.P. (P.E. 286/04);

- PERMESSO DI COSTRUIRE N° 94/2008 variante al P.C. n° 349/2006 per modifica della quota di impostazione del fabbricato plurifamiliare per 16 U.I.U.

- VARIANTE IN CORSO D'OPERA N° 391/09 prot. 22607 del 28/09/2009 - Variante finale

- ATTESTAZIONE DI ABITABILITÀ N° 540/09 prot. 27732 del 03/12/2009

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.

L'unità abitativa non presenta difformità rilevanti rispetto ai titoli autorizzativi depositati per la costruzione del complesso immobiliare, ad eccezione della tettoia rilevata in corrispondenza della resede nord, realizzata in legno e materiale plastico in epoca successiva alla costruzione del fabbricato.

Inoltre, è stata osservata la completa pavimentazione con quadroni posati apparentemente su sabbia nell'area sottostante la suddetta tettoia. Tali difformità non sanabili e richiedono la messa in pristino dello stato dei luoghi, mediante la completa rimozione della tettoia sopra descritta, lo smontaggio della pavimentazione e il ripristino della superficie "verde".

È stato, infine, rilevato un forno in muratura non autorizzato sulla medesima resede nord, a confine con un'altra proprietà.

I costi stimati per la messa in pristino dello stato dei luoghi sono i seguenti:

Rimozione della tettoia: € 800,00

Smontaggio forno: 400,00

Smontaggio della pavimentazione: € 300,00

Ripristino della superficie "verde": € 300,00

Smaltimento dei materiali: € 200,00

Il costo totale per la messa in pristino ammonta pertanto a circa € 2.000,00, oltre agli accessori di legge.

Tale cifra potrà subire variazioni in fase di esecuzione dei lavori per eventuali aspetti ad oggi non valutabili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 400,00

Per l'esercizio ordinario 2022/2023, il Condominio ha sostenuto complessivamente spese pari ad € 5.882,01.

Per l'esercizio ordinario in corso 2023/2024, il Condominio prevede di sostenere spese complessive pari ad € 6.255,16.

Il debitore risulta al momento moroso nei confronti del condominio per un importo complessivo pari ad €. 4.185,33.

Il condominio "Via Francesco Petrarca" non ha ancora deliberato in relazione ad un regolamento condominiale e le spese condominiali sono ripartite tra i condomini in misura uguale fra tutte le unità abitative. Il millesimo assegnato alla proprietà del Sig. **** Omissis **** è pertanto 1/16 ovvero millesimi 62,50.

Dalla comunicazione ricevuta mezzo PEC in data 17/09/2024 da parte dell'Amministratore di Condominio, Geom. Claudio Pollastrini, si rileva che al momento non sono state deliberate opere straordinarie nè è stata richiesta la loro futura discussione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile oggetto di procedura si presenta come un unica villetta a schiera per civile abitazione, corredato di resede e posti auto esclusivo. Tale configurazione presenta caratteristiche tali da considerare la formazione di un unico lotto per la vendita.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - Fraz. Badia Pozzeveri, Via Francesco Petrarca 1, interno 6
Villetta a schiera per civile abitazione, disposta su due livelli, facente parte di un più ampio complesso immobiliare costituito da sedici villette a schiera, ubicato in Altopascio, Fraz. Badia Pozzeveri, Via F. Petrarca n. 1 . Detta unità immobiliare è composta al piano terra da ingresso, ampio soggiorno, sala da pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e ripostiglio sottoscala; al piano primo da due camere da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio e due balconi. Mediante una botola con scala retrattile posta nel disimpegno è possibile accedere al vano sottotetto non abitabile. Corredato al piano terra da resede esclusiva sui fronti Nord e Sud del fabbricato, nonché da posto auto scoperto di 23 mq catastali posti sul fronte principale del fabbricato e poco distante dall'ingresso dell'unità abitativa. Sono compresi, oltre le accessioni e le pertinenze, gli oneri inerente i diritti accessori, connessi e comuni, nonché le servitù attive e passive anche non apparenti. Sono altresì compresi i diritti sulle parti condominiali così come determinati dall'articolo 1117 del codice civile ed in particolare quelli sull'area ad uso cortile e marciapiede, posta a sud, avente due accessi carrabili, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Altopascio nel foglio 13 con la particella n. n. 748 subalterno 34, bene comune non censibile a tutti i subalterni facenti parte del complesso residenziale; inoltre , la piena proprietà pari ad 1/16 dell'intero su un area antistante la via Petrarca, posta oltre il muro di recinzione, destinata a parcheggio e verde pubblico, censita in catasto Terreni del Comune di Altopascio nel foglio 13 con le particelle nn. 690,698 e 699. Per i terreni suddetti si evidenzia la Convenzione Edilizia stipulata ai rogiti del Segretario Comunale di Altopascio in data 22 novembre 2005, repertorio n. 7633, registrata a Lucca il 2 dicembre 2005, n. 3751, trascritta a Lucca il 07 dicembre 2005 ai numeri 24855/13882, stipulata tra i proprietari dei suoli interessati, in particolare tra gli altri, mappali 136, 490 e 478 tutti censiti nel foglio n. 13 ed il Comune di Altopascio. Tale atto disciplina l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico dei titolari e reca allegata la Polizza Assicurativa stipulata il giorno 15 novembre 2005 n. 5173380 con la "Commercial Union Italia spa" a garanzia dell'esecuzione degli impegni assunti con la citata convenzione. Pertanto l'area destinata a parcheggio e verde pubblica censita al Catasto dei Terreni del Comune di Altopascio nel Foglio 13 con i mappali 690, 698 e 699, sopra descritta, è soggetta ad esproprio a favore del Comune di Altopascio e fino a tale data la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria sarà posta a carico , in parti uguali, dei proprietari di ogni villetta. Al fine di realizzazione le opere oggetto della Convenzione Edilizia sopra citata, sono state costituite, per scrittura privata, servitù passive di posa e messa in opera di alloggiamenti per i contatori Enel, Telecom, gas metano, acqua, realizzati in aderenza ai contatori posizionati sul fronte strada lato est e delle relative tubazioni e canalizzazioni, a vantaggio dei fondi all'epoca della costituzione rappresentati dai mappali 701 e 702 ed a carico dei fondi individuati dai mappali 687,688,689,690,692,693,695,696,697,698 e 699 tutti del foglio 13; terreni sui quali la società costruttrice realizzò la costruzione del complesso condominiale cui è parte l'unità abitativa in oggetto. Per completezza si riporta quanto specificato sull'atto di provenienza a tale proposito, ovvero " le spese relative alla costituzione di dette servitù oltre a quelle conseguenti la rinnovazione dell'atto di costituzione nella forma idonea alla esecuzione delle formalità di trascrizione saranno a totale carico dei titolari dei fondi dominanti". Si segnala che la costituzione delle servitù a carico dei fondi censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Altopascio nel foglio 13 con la particella 748 subalterno 23,24,33 e 34 sono stato oggetto della scrittura privata autenticata dal Notaio Domenico Costantino di Lucca in data 29 ottobre 2009 rep. 96817. Gli impianti per le utenze dell'intero complesso immobiliare, a servizio delle singole unità immobiliari e delle parti condominiali, sono stati realizzati con criterio unitario e quindi risultano costituite sia sulle parti comuni sia sulle unità immobiliari , le relative servitù attive e passive, anche per destinazione del padre di famiglia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 748, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 13, Part. 748, Sub. 27, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 156.078,00

Nel procedimento estimativo adottato, sono stati accuratamente considerati tutti i pregi e i difetti

dell'unità immobiliare, del fabbricato e della zona in cui esso è collocato. Sono state valutate le qualità intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la sua posizione, l'esposizione, la distanza dai servizi primari, nonché la relazione tra domanda e offerta nel mercato immobiliare della zona.

Per determinare il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, è stato applicato il parametro del valore al metro quadrato. Le fonti informative consultate comprendono il Catasto di Lucca, l'Ufficio del Registro di Lucca, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca, l'Ufficio Tecnico del Comune di Altopascio, e gli osservatori del mercato immobiliare come il Borsino immobiliare di zona e l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) del Comune di Altopascio, relativamente al 1° semestre del 2024.

Lo stato di conservazione dell'immobile è stato verificato durante il sopralluogo eseguito in data 24 Luglio 2024, durante il quale è stato possibile acquisire elementi utili per individuare il più probabile valore di mercato. Al fine di ottenere una stima il più attendibile possibile rispetto all'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata completata da ricerche atte a verificare la consistenza del bene, nonché da un'indagine di mercato per beni simili nella zona interessata.

Dalle ricerche effettuate è emerso che, nella zona in cui è situato l'immobile in oggetto, sono state rilevate n° 3 recenti compravendite all'interno del complesso immobiliare per unità abitative analoghe a quella in oggetto ed in particolare sono stati individuati i seguenti contratti di compravendita:

1_ Compravendita Notaio Centoni del 29/03/2021 rep. 2.984, raccolta 2.495 con oggetto "Villetta a schiera centrale ad uso di civile abitazione elevata su due piani fuori terra e facente parte di più ampio fabbricato con sviluppo a schiera.

E' composta:

- al piano terra da ingresso in ampio soggiorno, cucina con angolo cottura e pranzo, disimpegno, ripostiglio con lavanderia e bagno oltre a porticato e a scala di accesso al piano superiore;
- al piano primo da due camere, disimpegno, bagno, ripostiglio, oltre a due balconi di cui uno sul a nord ed uno sul lato sud;

Il tutto è corredato:

- dalla piena proprietà su resede pertinenziale esclusiva sui lati;
- dalla piena proprietà su posto auto scoperto pertinenziale"

Catasto fabbricati Comune di Altopascio, Foglio 13 , p.lla 748 sub. 7 cat. A/2 cl. 5 , 6.5 vani , sup. 120 mq, r.c. 604,25;

Catasto fabbricati Comune di Altopascio, Foglio 13 , p.lla 748 sub. 28 cat. C/6 cl. 1 , 23 mq, r.c. 64,14;

Prezzo di vendita € 182.100,00 ovvero circa 1.450,00 €/mq commerciale;

2_ Compravendita Notaio Centoni del 28/02/2022 rep. 430 racc. 343 con oggetto "piena proprietà su villetta a schiera con altre e precisamente la quinta a partire da est, identificata con il numero 12, posta su due livelli.

E' composta:

- al piano terra da ingresso in ampio soggiorno, cucina con angolo cottura e pranzo, disimpegno, ripostiglio con lavanderia e bagno;
- al piano primo da due camere da letto, studio, ripostiglio, disimpegno, bagno, oltre a due balconi posti a nord e sud del fabbricato;

Corredata:

- dalla piena proprietà su piccola resede pertinenziale posta sul lato sud del fabbricato con relativo porticato;
- dalla piena proprietà su resede pertinenziale posta sul lato nord del fabbricato;
- dalla piena proprietà su posto auto scoperto pertinenziale;"

Catasto fabbricati Comune di Altopascio, Foglio 13 , p.lla 748 sub. 12 cat. A/2 cl. 4 , 6.5 vani , sup. 120 mq, r.c. 503,55;

Catasto fabbricati Comune di Altopascio, Foglio 13 , p.lla 748 sub. 24 cat. C/6 cl. 1 , 24 mq, r.c. 66,93;
Prezzo di vendita € 160.100,00 ovvero 1.270,00 €/mq commerciale

3_ Compravendita Notaio Centoni del 10/10/2022 rep. 1.112 racc. 915 con oggetto " piena proprietà su villetta a schiera con altre e precisamente la settima a partire da est, identificata con il numero interno 10 e posta su due livelli.

E' composta:

- al piano terra da ingresso in ampio soggiorno, cucina con angolo cottura e pranzo, disimpegno, ripostiglio con lavanderia e bagno;
- al piano primo da due camere da letto, ripostiglio, disimpegno e bagno, oltre a due balconi di cui uno sul lato nord e l'altro sul lato sud.

Corredata:

- dalla piena proprietà di due resedi esclusive pertinenziali poste rispettivamente sul lato nord e sud del fabbricato;
- dalla piena proprietà di un posto auto scoperto pertinenziale;"

Catasto fabbricati Comune di Altopascio, Foglio 13 , p.lla 748 sub. 10 cat. A/2 cl. 4 , 6.5 vani , sup. 118 mq, r.c. 503,55;

Catasto fabbricati Comune di Altopascio, Foglio 13 , p.lla 748 sub. 29 cat. C/6 cl. 1 , 23 mq, r.c. 64,14;
Prezzo di vendita € 170.100,00 ovvero 1.375,00 €/mq commerciale

Dall'analisi dei sopra citati recenti atti di compravendita si ricava un valore medio al mq pari ad € 1.365,00

La coerenza delle informazioni raccolte è stata verificata rispetto ai valori medi rilevati dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI (1° semestre 2024) e dal Borsino Immobiliare di zona.

Considerato lo stato di conservazione complessivamente pessimo dell'unità immobiliare, il piano, la luminosità, l'esposizione, la vista, l'età dell'edificio e la presenza di aree esterne esclusive, si ritiene congruo applicare un prezzo al metro quadrato pari a € 1.350,00, sviluppando così la seguente valutazione:

- Superficie Esterna Lorda commerciale, complessiva mq 120,06 (commerciali) ad Euro 1.350,00 €/mq = Euro 156.078,00
- Spese di regolarizzazione delle difformità = Euro 6.185,33 + eventuali accessori di legge . Le spese di regolarizzazione sono state così determinate.

COSTI PER LA MESSA IN PRISTINO AREA NORD

Rimozione della tettoia: € 800,00

Smontaggio forno: 400,00

Smontaggio della pavimentazione: € 300,00

Ripristino della superficie "verde": € 300,00

Smaltimento dei materiali: € 200,00

Il costo totale per la messa in pristino ammonta pertanto a circa € 2.000,00, oltre agli accessori di legge. Tale cifra potrà subire variazioni in fase di esecuzione dei lavori per eventuali aspetti ad oggi non valutabili.

MOROSITA' DEBITO NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO
€ 4.185,33

SOMMA = € 2.000,00 + € 4.185,33 = € 6.185,33

VALORE DI MERCATO (calcolato in quota e diritto di 1/1 al netto degli aggiustamenti) = Euro

156.078,00 - €uro 6.185,33 = €uro 149.892,67

- Riduzione forfettaria del 20% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e della mancanza di garanzia per vizi occulti, come richiesto nel quesito posto dal Giudice dell'Esecuzione = €uro 156.078,00 x 20% = €uro 31.215,60

- VALORE DI MERCATO (calcolato in quota e diritto di 1/1 al netto degli aggiustamenti) = €uro 149.892,67 - €uro 31.215,60 = €uro 118.677,07 approssimato a €uro 119.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA ALLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA = €uro 119.000,00 (centodiciannovemila/00).

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE

* Consistenza commerciale complessiva unità abitativa: 120,08 mq

* Valore di Mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova : 149.892,67 € approssimato ad € 150.000,00

* Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: 119.000,00 €

* Data della valutazione 15/11/2024

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Altopascio (LU) - Fraz. Badia Pozzeveri, Via Francesco Petrarca 1, interno 6	120,06 mq	1.350,00 €/mq	€ 156.078,00	100,00%	€ 156.078,00
Valore di stima:					€ 156.078,00

Valore di stima: € 156.078,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	4185,33	€
Altro - Messa in pristino resede nord	2000,00	€
Altro - Riduzione forfettaria vendita giudiziaria 20%	20,00	%

Valore finale di stima: € 118.677,07 approssimato ad € 119.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia che nell'atto di provenienza, stipulato ai rogiti del Notaio Guido Politi in data 10/03/2010, repertorio n. 76000, in forza del quale il debitore ha acquisito la piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione, è stato riportato erroneamente, nella descrizione della consistenza, la presenza di uno studio al piano primo.

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 15/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Coviello Domenico

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Notaio Guido Politi di Lucca del 10/03/2010 rep. 76000 (Aggiornamento al 04/11/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Comune di Altopascio foglio 13 (Aggiornamento al 04/11/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali - catasto fabbricati - unità abitativa e posto auto esclusivo (Aggiornamento al 04/11/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Foglio 13 p.lla 748 sub. 6 - abitazione (Aggiornamento al 04/11/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Foglio 13 p.lla 748 sub. 27 - posto auto scoperto (Aggiornamento al 04/11/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico agli atti (Aggiornamento al 04/11/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visure storiche parti comuni e terreni oggetto di convenzione (Aggiornamento al 04/11/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 18/07/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Estratto satellitare (Aggiornamento al 04/11/2024)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Estratto CTR (Aggiornamento al 04/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco formalità e note (Aggiornamento al 04/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - individuazione difformità rilevate (Aggiornamento al 04/11/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ricerca valori immobiliari - Comparabili (Aggiornamento al 04/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Sovrapposizione vista satellitare / estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 04/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato anagrafico di stato civile debitore (Aggiornamento al 04/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Abitabilità e certificazione impianti (Aggiornamento al 04/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratto dall' Ultimo atto autorizzativo (Aggiornamento al 04/11/2024)



✓ N° 1 Visure e schede catastali - Documentazione condominiale (Aggiornamento al 04/11/2024)

✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di destinazione urbanistica _CDU (Aggiornamento al 11/11/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - Fraz. Badia Pozzeveri, Via Francesco Petrarca 1, interno 6 Villetta a schiera per civile abitazione, disposta su due livelli, facente parte di un più ampio complesso immobiliare costituito da sedici villette a schiera, ubicato in Altopascio, Fraz. Badia Pozzeveri, Via F. Petrarca n. 1 . Detta unità immobiliare è composta al piano terra da ingresso, ampio soggiorno, sala da pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e ripostiglio sottoscala; al piano primo da due camere da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio e due balconi. Mediante una botola con scala retrattile posta nel disimpegno è possibile accedere al vano sottotetto non abitabile. Corredato al piano terra da resede esclusiva sui fronti Nord e Sud del fabbricato, nonché da posto auto scoperto di 23 mq catastali posti sul fronte principale del fabbricato e poco distante dall'ingresso dell'unità abitativa. Sono compresi, oltre le accessioni e le pertinenze, gli oneri inerente i diritti accessori, connessi e comuni, nonché le servitù attive e passive anche non apparenti. Sono altresì compresi i diritti sulle parti condominiali così come determinati dall'articolo 1117 del codice civile ed in particolare quelli sull'area ad uso cortile e marciapiede, posta a sud, avente due accessi carrabili, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Altopascio nel foglio 13 con la particella n. n. 748 subalterno 34, bene comune non censibile a tutti i subalterni facenti parte del complesso residenziale; inoltre , la piena proprietà pari ad 1/16 dell'intero su un area antistante la via Petrarca, posta oltre il muro di recinzione, destinata a parcheggio e verde pubblico, censita in catasto Terreni del Comune di Altopascio nel foglio 13 con le particelle nn. 690,698 e 699. Per i terreni suddetti si evidenzia la Convenzione Edilizia stipulata ai rogiti del Segretario Comunale di Altopascio in data 22 novembre 2005, repertorio n. 7633, registrata a Lucca il 2 dicembre 2005, n. 3751, trascritta a Lucca il 07 dicembre 2005 ai numeri 24855/13882, stipulata tra i proprietari dei suoli interessati, in particolare tra gli altri, mappali 136, 490 e 478 tutti censiti nel foglio n. 13 ed il Comune di Altopascio. Tale atto disciplina l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico dei titolari e reca allegata la Polizza Assicurativa stipulata il giorno 15 novembre 2005 n. 5173380 con la "Commercial Union Italia spa" a garanzia dell'esecuzione degli impegni assunti con la citata convenzione. Pertanto l'area destinata a parcheggio e verde pubblica censita al Catasto dei Terreni del Comune di Altopascio nel Foglio 13 con i mappali 690, 698 e 699, sopra descritta, è soggetta ad esproprio a favore del Comune di Altopascio e fino a tale data la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria sarà posta a carico , in parti uguali, dei proprietari di ogni villetta. Al fine di realizzazione le opere oggetto della Convenzione Edilizia sopra citata, sono state costituite, per scrittura privata, servitù passive di posa e messa in opera di alloggiamenti per i contatori Enel, Telecom, gas metano, acqua, realizzati in aderenza ai contatori posizionati sul fronte strada lato est e delle relative tubazioni e canalizzazioni, a vantaggio dei fondi all'epoca della costituzione rappresentati dai mappali 701 e 702 ed a carico dei fondi individuati dai mappali 687,688,689,690,692,693,695,696,697,698 e 699 tutti del foglio 13; terreni sui quali la società costruttrice realizzò la costruzione del complesso condominiale cui è parte l'unità abitativa in oggetto. Per completezza si riporta quanto specificato sull'atto di provenienza a tale proposito, ovvero " le spese relative alla costituzione di dette servitù oltre a quelle conseguenti la rinnovazione dell'atto di costituzione nella forma idonea alla esecuzione delle formalità di trascrizione saranno a totale carico dei titolari dei fondi dominanti". Si segnala che la costituzione delle servitù a carico dei fondi censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Altopascio nel foglio 13 con la particella 748 subalterno 23,24,33 e 34 sono stato oggetto della scrittura privata autenticata dal Notaio Domenico Costantino di Lucca in data 29 ottobre 2009 rep. 96817. Gli impianti per le utenze dell'intero complesso immobiliare, a servizio delle singole unità immobiliari e delle parti condominiali, sono stati realizzati con criterio unitario e quindi risultano costituite sia sulle parti comuni sia sulle unità immobiliari , le relative servitù attive e passive, anche per destinazione del padre di famiglia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 748, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 13, Part. 748, Sub. 27, Categoria

C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Regolamento urbanistico vigente, in forza di delibera C.C. n° 5 del 29/03/2011 divenuta efficace con pubblicazione sul BURT n. 18 del 04/05/2011 e successive varianti alla data odierna., l'immobile ricade in zona C1 - Aree destinate a insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a piani in corso di esecuzione - art. 34.4 - Zone C: Aree destinate a insediamenti a prevalente carattere residenziale 1. Le zone C si articolano in : - Zone C1: Aree destinate a insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a piani in corso di esecuzione. - Zone C2: Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi. - Zona C3: Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a Intervento Diretto Convenzionato. 2. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale, direzionale, commerciali di vicinato, pubblici esercizi, artigianali di servizio, turistico-ricettiva, di servizio pubbliche e private ad esclusione delle attrezzature cimiteriali. 3. Le Tavv. 6-13 del R.U. individuano i comparti, all'interno dei quali sono comprese superfici fondiarie, strade, parcheggi, standard pubblici da realizzare e aree a destinazione pubblica da cedere al Comune. 4. Le tabelle parametriche delle singole UTOE contengono gli indici urbanistici per la trasformazione delle aree da attuare, mentre per quelle in corso di esecuzione si fa riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi contenuti nelle normative dei rispettivi piani attuativi. 5. Qualora nella stesura dei progetti si preveda, anche nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria oltre che nella costruzione degli edifici, l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili, oltre i limiti previsti dalla legislazione vigente, può essere assentito un incremento sino ad un massimo del 20% della S.U.L. prevista nei termini del regolamento vigente. 6. Le Zone C1, una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, ai fini degli interventi ammessi fanno riferimento a quanto previsto per le Zone B sature. 7. Per le Zone C3 si specifica quanto segue: - l'indice di edificabilità si calcola complessivamente su tutta la superficie territoriale del comparto compreso le aree per le urbanizzazioni da cedere, e si esprime in SUL/ST; - il relativo permesso di costruire deve interessare l'intera area; nei casi in cui l'accordo tra i proprietari non sia possibile l'intervento previsto può essere attuato a condizione che copra il 90% delle superfici fondiarie coinvolte e con la realizzazione, in modo proporzionale, degli standard previsti. - il rilascio del titolo abilitativo, comprendente anche le opere di urbanizzazione, è subordinato alle seguenti procedure: a) sottoscrizione da parte del richiedente di una convenzione con il Comune, in cui lo stesso si obbliga, entro la data prevista nell'atto stesso, all'esecuzione delle opere previste, ed alla cessione gratuita al Comune delle stesse e delle aree su cui insistono; b) prestazione di una garanzia fidejussoria a copertura delle opere di urbanizzazione da realizzare. CDU - Certificato di destinazione urbanistica - In data 11/11/2024 il Comune di Altopascio ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle particella n. 690, 698 e 699 del Foglio 13 , dal quale risulta che dette particelle ricadono in "Zona C1 - Aree destinate a insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a piani in corso di esecuzione. art. 34.4 delle NTA".

Prezzo base d'asta: € 118.677,07 approssimato ad € 119.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.677,07 approssimato ad € 119.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Altopascio (LU) - Fraz. Badia Pozzeveri, Via Francesco Petrarca 1, interno 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 748, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 13, Part. 748, Sub. 27, Categoria C6	Superficie	120,06 mq
Stato conservativo:	L'unità abitativa e gli spazi esterni che la compongono, versano in buono stato di manutenzione. Si precisa che all'interno dell'unità abitativa è stata rilevata un'accentuata formazione di muffe e condense come evidente dalla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Villetta a schiera per civile abitazione, disposta su due livelli, facente parte di un più ampio complesso immobiliare costituito da sedici villette a schiera, ubicato in Altopascio, Fraz. Badia Pozzeveri, Via F. Petrarca n. 1 . Detta unità immobiliare è composta al piano terra da ingresso, ampio soggiorno, sala da pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e ripostiglio sottoscala; al piano primo da due camere da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio e due balconi. Mediante una botola con scala retrattile posta nel disimpegno è possibile accedere al vano sottotetto non abitabile. Corredato al piano terra da resede esclusiva sui fronti Nord e Sud del fabbricato, nonché da posto auto scoperto di 23 mq catastali posti sul fronte principale del fabbricato e poco distante dall'ingresso dell'unità abitativa. Sono compresi, oltre le accessioni e le pertinenze, gli oneri inerenti i diritti accessori, connessi e comuni, nonché le servitù attive e passive anche non apparenti. Sono altresì compresi i diritti sulle parti condominiali così come determinati dall'articolo 1117 del codice civile ed in particolare quelli sull'area ad uso cortile e marciapiede, posta a sud, avente due accessi carrabili, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Altopascio nel foglio 13 con la particella n. n. 748 subalterno 34, bene comune non censibile a tutti i subalterni facenti parte del complesso residenziale; inoltre , la piena proprietà pari ad 1/16 dell'intero su un area antistante la via Petrarca, posta oltre il muro di recinzione, destinata a parcheggio e verde pubblico, censita in catasto Terreni del Comune di Altopascio nel foglio 13 con le particelle nn. 690,698 e 699. Per i terreni suddetti si evidenzia la Convenzione Edilizia stipulata ai rogiti del Segretario Comunale di Altopascio in data 22 novembre 2005, repertorio n. 7633, registrata a Lucca il 2 dicembre 2005, n. 3751, trascritta a Lucca il 07 dicembre 2005 ai numeri 24855/13882, stipulata tra i proprietari dei suoli interessati, in particolare tra gli altri, mappali 136, 490 e 478 tutti censiti nel foglio n. 13 ed il Comune di Altopascio. Tale atto disciplina l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico dei titolari e reca allegata la Polizza Assicurativa stipulata il giorno 15 novembre 2005 n. 5173380 con la "Commercial Union Italia spa" a garanzia dell'esecuzione degli impegni assunti con la citata convenzione. Pertanto l'area destinata a parcheggio e verde pubblica censita al Catasto dei Terreni del Comune di Altopascio nel Foglio 13 con i mappali 690, 698 e 699, sopra descritta, è soggetta ad esproprio a favore del Comune di Altopascio e fino a tale data la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria sarà posta a carico , in parti uguali, dei proprietari di ogni villetta. Al fine di realizzazione le opere oggetto della Convenzione Edilizia sopra citata, sono state costituite, per scrittura privata, servitù passive di posa e messa in opera di alloggiamenti per i contatori Enel, Telecom, gas metano, acqua, realizzati in aderenza ai contatori posizionati sul fronte strada lato est e delle relative tubazioni e canalizzazioni, a vantaggio dei fondi all'epoca della costituzione rappresentati dai mappali 701 e 702 ed a carico dei fondi individuati dai mappali 687,688,689,690,692,693,695,696,697,698 e 699 tutti del foglio 13; terreni sui quali la società costruttrice realizzò la costruzione del complesso condominiale cui è parte l'unità abitativa in oggetto. Per completezza si riporta quanto specificato sull'atto di provenienza a tale proposito, ovvero " le spese relative alla costituzione di dette servitù oltre a quelle conseguenti la rinnovazione dell'atto di costituzione nella forma idonea alla esecuzione delle formalità di trascrizione saranno a totale carico dei titolari dei fondi dominanti". Si segnala che la costituzione delle servitù a carico dei fondi censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Altopascio nel foglio 13 con la particella 748 subalterno 23,24,33 e 34 sono stato oggetto della scrittura privata autenticata dal Notaio Domenico Costantino di Lucca in data 29 ottobre 2009 rep. 96817. Gli impianti per le utenze dell'intero complesso immobiliare, a servizio delle singole unità immobiliari e delle parti condominiali, sono stati realizzati con criterio unitario e quindi risultano costituite sia sulle parti comuni sia sulle unità immobiliari , le relative servitù attive e passive, anche per destinazione del padre di famiglia.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da debitore sig. **** Omissis **** e dai figli **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** oltre alla signora **** Omissis ****

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®