
TRIBUNALE DI LUCCA

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE. II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Benucci Marco**, nell'Esecuzione Immobiliare 56/2025 del R.G.E.

con sede in (
Codice fiscale (

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali e Cronistoria.....	7
Precisazioni	8
Patti	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	15
Criterio di Stima	15
Osservazioni di mercato a fini conoscitivi e statistici.....	16
Stima lotto Unico	18
Riserve e particolarità da segnalare.....	21
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 56/2025 del R.G.E.	24
Lotto Unico– Prezzo Base d’Asta: € 105.000,00 (piena proprietà’)	24

In data 22/09/2025, il G.E. Dr. Lucente Giacomo nominava quale Esperto ex art. 568 c.p.c. lo scrivente **Geom. Benucci Marco**, con studio in Piazza San Frediano, 7 - 55100 - Lucca (LU), e-mail: marcobenuccilucca@gmail.com- PEC: marco.benucci@geopec.it, Tel. 335 376394, che in data 23/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Porcari (LU) - VIA DEZZA N. 5° e B, piano T-1;
- **Bene N°2** – Appezamento di terreno ubicato a Porcari (LU) - VIA DEZZA;

DESCRIZIONE

Il compendio oggetto di stima è ubicato nel Comune di Porcari (LU), in Via Dezza n. 5 A e B – frazione Rughi, ed è costituito dalla piena proprietà su fabbricato residenziale sviluppato su due livelli fuori terra corredato, sul lato ovest, da un appezzamento terreno pertinenziale della superficie catastale di mq 260.

L'unità principale risulta censita al Catasto Fabbricati sul Foglio 1, Particella 281, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale complessiva pari a mq 132 (mq 128 escluse aree scoperte), con rendita catastale di € 427,37 mentre l'appezzamento di terreno e' identificato al Catasto Terreni sul Foglio 1 dalla Particella 697.

Vi sia accede da strada privata sterrata e transitando sulle particelle 283, 284, 287 e 1526 di proprietà di terzi.

Sotto il profilo costruttivo il fabbricato si sviluppa su due piani: piano terra e piano primo.

Di fatto i due piani non risultano collegati da scala interna e si presentano funzionalmente autonomi ed indipendenti tra loro.

Ciascun piano è dotato di propria organizzazione distributiva completa di cucina/angolo cottura e servizi igienici, configurandosi di fatto come due appartamenti distinti sotto il profilo funzionale.

Il piano terra è composto da zona soggiorno/pranzo, cucina, camera e bagno, con distribuzione tipica di unità abitativa autonoma.

Il piano primo è composto da cucina-tinello, due camere, di cui un con accesso a balcone posto sul lato sud, bagno e disimpegno, ed anch'esso è organizzato come unità abitativa indipendente.

L'area esterna si presenta in parte pavimentata in calcestruzzo ad uso resede e spazio di manovra ed in parte destinata a verde/orto. È presente un piccolo manufatto accessorio in lamiera ad uso deposito, di modesta consistenza e con caratteristiche costruttive di tipo precario. Il contesto circostante è caratterizzato da edilizia mista residenziale e produttiva, con presenza nelle immediate vicinanze di fabbricato industriale di rilevanti dimensioni.

Stato Manutentivo

Il fabbricato si presenta in condizioni manutentive complessivamente mediocri.

Le facciate esterne intonacate e tinteggiate evidenziano segni di vetustà e fenomeni di degrado superficiale localizzati.

La pavimentazione esterna in calcestruzzo presenta lesioni e fessurazioni e discontinuità del getto, con presenza di vegetazione spontanea nelle giunzioni.

Il terreno pertinenziale risulta in parte pavimentato e in parte sistemato a verde ma incolto; il manufatto accessorio in lamiera si presenta in condizioni conservative scadenti.

Al piano terra le pavimentazioni in ceramica, gli intonaci interni e i rivestimenti del bagno sono in normali condizioni d'uso pur con segni di usura. Gli infissi in legno presentano stato conservativo sufficiente e così le persiane in alluminio.

Al piano primo le pavimentazioni lignee e i rivestimenti in perlinatura mostrano segni di utilizzo e vetustà coerenti con l'epoca di realizzazione.

Il bagno presenta rivestimenti e sanitari in condizioni d'uso normali pur con evidenti segni di usura.

Gli impianti, alla data del sopralluogo, risultavano funzionanti pur con caratteristiche riconducibili ad epoca non recente.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Il fabbricato è riconducibile a tipologia residenziale ordinaria, con struttura portante presumibilmente in muratura tradizionale e solai in laterocemento o struttura mista. La copertura è a falde inclinate con manto in laterizio.

Le tramezzature interne sono in muratura intonacata. Le finiture sono realizzate con pavimentazioni in ceramica al piano terra e in tavolato ligneo al piano primo che presenta anche rivestimenti in perlinatura di legno su pareti e soffitti. I servizi igienici presentano rivestimenti ceramici.

Gli infissi esterni sono in legno con persiane di tipo tradizionale al piano primo e con persiane in alluminio al piano terreno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con distribuzione a radiatori.

L'area esterna è in parte pavimentata in calcestruzzo ed in parte destinata a verde pertinenziale.

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** - Terratetto ubicato a Porcari (LU) - VIA DEZZA N. 5 A e B, piano T-1;
- **Bene N°2** – Appezamento di terreno ubicato a Porcari (LU) - VIA DEZZA;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione risulta di proprietà di:

CONFINI

Bene N°1:

Vi confinano: a nord le particelle 1009 e 1525, ad est la particella 282, a sud la particella 287 e ad ovest la particella 697 (bene 2), salvo se altri o come meglio di fatto.

Bene N°2:

Vi confinano: a nord le particelle 280 e 1009, ad est la particella 281 (Bene 1), a sud la particella 287 e ad ovest la particella 262, salvo se altri o come meglio di fatto.

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:

- **Bene N°1 -mapp. 281: 132,00 mq. – tot. escluse aree scoperte 128,00 mq.;**

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'intera superficie coperta dall'edificio, considerando lo spessore totale delle pareti perimetrali esterne."

Superficie Commerciale:

"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
Bene N°1: Locali Accessori	T	92,50 mq	0,80	74,00 mq
Bene N°1: Abitazione	1	89,00 mq	1,00	89,00 mq
Bene N°1: Balcone	1	5,60 mq	0,25	1,40 mq
Bene N°1: Resede	1	30,70 mq.	0,15	4,60 mq.
Bene N°2: Terreno	T	260,00 mq.	0,10	26,00 mq.
Totale superficie commerciale:				195,00 mq
Superficie commerciale arrotondata:				195,00 mq

Divisibilità del compendio immobiliare:

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, ancorché attualmente utilizzato come due unità abitative di fatto indipendenti (piano terra e piano primo), costituisce un unico corpo di fabbrica insistente sulla medesima area pertinenziale ed è gravato da quote di comproprietà indivisa tra più soggetti esecutati.

Pertanto, trattandosi di un appartamento di modesta consistenza con sottostanti locali di servizio, per quanto oggi utilizzati a uso abitativo, comporta che la conformazione plano-volumetrica del compendio non consente una suddivisione materiale idonea a rispettare le quote di comproprietà (12/18 – 2/18 – 2/18 – 2/18) mediante la formazione di porzioni autonome, funzionalmente indipendenti e di valore proporzionato.

Sotto il profilo tecnico-distributivo, l'eventuale frazionamento comporterebbe la creazione di unità prive dei requisiti minimi di autonomia funzionale e di adeguata consistenza, ovvero richiederebbe interventi edilizi radicali, economicamente sproporzionati rispetto al valore del bene.

Ne consegue che la divisione in natura risulta, in concreto, non attuabile se non con grave alterazione dell'assetto originario e significativo deprezzamento del compendio.

Pertanto, ai sensi dell'art. 720 c.c., il bene deve ritenersi non comodamente divisibile, risultando preferibile la vendita unitaria dell'intero compendio.

DATI CATASTALI E CRONISTORIA

Bene N°1:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	281			A3	3	5 VANI	132 mq	427,37 €	T-1	

Ai fini della continuità catastale si precisa che l'attuale particella 281, deriva da:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 10/04/1991 in atti dal 18/02/1992 (n. 487)
- COSTITUZIONE in atti dal 17/02/1992
- TIPO MAPPALE del 05/04/1991 Pratica n. 103931 in atti dal 18/04/2003 (n. 26976.1/1991)
- Impianto meccanografico del 15/05/1975

Bene N°2:

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	697				Seminativo arborato	2	260	1,88 €	1,07 €	

Ai fini della continuità catastale si precisa che l'attuale particella 281, deriva da:

- Impianto meccanografico del 15/05/1975

Corrispondenza Catastale:

Bene N°1

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 Porcari (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 l'unità immobiliare è correttamente intestata per i diritti della piena proprietà ai soggetti eseguiti.

- **NON si ha la conformità oggettiva** A seguito del sopralluogo e del confronto tra lo stato di fatto rilevato e le planimetrie catastali depositate presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati, sono emerse le seguenti difformità:

- al **piano terra**, si rileva una diversa distribuzione interna dei locali rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale, con differente destinazione d’uso di alcuni ambienti, modifiche al posizionamento delle aperture interne dovute all’apertura di nuove porte e alla chiusura di altre, nonché alla realizzazione di tramezzi divisorii non riportati graficamente.

Sul prospetto sud la planimetria catastale rappresenta una porta di grandi dimensioni ed una porta ordinaria, mentre nello stato di fatto risulta realizzata un’unica porta e due finestre.

Sul lato ovest si rileva la chiusura della finestra del locale indicato come “taverna”; inoltre non risultano rappresentate le due porte di accesso ai ripostigli sottoscala. Sempre sul medesimo lato ovest, l’apertura indicata in planimetria come porta del locale legnaia risulta, nello stato attuale, una finestra.

- al **piano primo**, non sono state rilevate difformità sostanziali tali da incidere sulla consistenza o sulla distribuzione interna dell’unità, risultando sostanzialmente conforme alla planimetria catastale agli atti.

- **nella mappa catastale**, il fabbricato non risulta correttamente rappresentato;

Per quanto riguarda la regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate, si precisa che si rende necessario procedere all’aggiornamento della situazione catastale mediante presentazione di Tipo Mappale per la regolarizzazione della rappresentazione in Mappa e di apposita pratica DOCFA per l’allineamento della planimetria depositata allo stato di fatto legittimo dell’immobile.

Gli eventuali costi da sostenere, comprensivi di onorari professionali e tributi catastali, potranno variare in funzione della complessità dell’intervento e delle determinazioni dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto competente.

Del costo necessario alla regolarizzazione catastale mediante presentazione di pratica DOCFA si è tenuto conto nella determinazione del valore finale di stima del compendio immobiliare.

Bene N°2

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 Porcari (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 l’unità immobiliare è correttamente intestata per i diritti della piena proprietà ai soggetti eseguiti.

PRECISAZIONI

Niente da segnalare.

PATTI

Niente da segnalare.

PARTI COMUNI

Niente da segnalare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione rintracciata presso i competenti uffici e dall'analisi degli atti di provenienza e delle risultanze ipocatastali **NON** sono emerse servitù attive o passive, censi, livelli o altri diritti reali di godimento gravanti sull'immobile. Si precisa che le ricerche sono state limitate al ventennio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N°1 e Bene N° 2

Alla data del sopralluogo il piano primo del fabbricato e la porzione di terreno pertinenziale identificata al Foglio 1, Particella 697 risultano occupati e nella disponibilità di uno dei soggetti eseguiti e precisamente

Il piano terra risulta occupato dalla Sig.ra

comodato ad uso gratuito stipulato in data 13/11/2024 e registrato a Lucca in data 15/11/2024 al n. 1263, serie 3.

Si precisa che il contratto di comodato, pur se registrato in data antecedente al pignoramento, non costituisce titolo opponibile alla procedura esecutiva ai sensi della normativa vigente.

Salvo diverse determinazioni dell'Autorità Giudiziaria in ordine all'opponibilità del titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N°1 e Bene N° 2

Agli attuali proprietari e soggetti eseguiti, e precisamente:

la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura è pervenuta in forza di:

- successione a seguito di **denuncia nei passaggi per causa di morte** in data 18/04/2006, relativa alla successione del _____ registrata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Lucca, Volume 1668 n. 42, in data 31/08/2006, con successiva voltura catastale n. 8911.1/2006 – Pratica n. LU0130202 in atti dal 26/09/2006.

In relazione alla predetta successione, risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità ai sensi dell'art. 2648, comma 3, c.c., presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 03/07/2025, Registro Generale n. 11369, Registro Particolare n. 8585, assicurando la continuità delle trascrizioni.

In precedenza, i diritti di proprietà pari a 1/2 ciascuno in capo alla _____, come sopra meglio identificata, e al _____, erano pervenuti in forza di:

- atto di compravendita stipulato in data 22/04/1978 a rogito del Notaio **Raspini Francesco**, con sede in Lucca, Repertorio n. 48680, registrato presso l'Ufficio del Registro di Lucca al Volume 505 n. 3120 in data 08/05/1978, e ivi trascritto in data 06/05/1978 al n. 3781 di reg. part.

Si precisa che l'atto del 22/04/1978 aveva ad oggetto i mappali 281 e 697; con riferimento al mappale 281, lo stesso risultava all'epoca identificato quale fabbricato rurale, successivamente oggetto di interventi edilizi di ristrutturazione che hanno condotto all'attuale configurazione e classificazione catastale del bene.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Bene N°1 e Bene N°2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 20/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Finanziamento

Iscritta a Lucca (LU) il 12/09/2012

Reg. gen. 11903 - Reg. part. 1611

Quota: 1/1

Importo: € 324.000,00

Capitale: € 162.000,00

A favore di: _____ con sede in _____, Codice fiscale _____

Contro:

Rogante: notaio De Luca Vincenzo di Borgo a Mozzano (LU)

Data: 11/09/2012
N° repertorio: 40603
N° raccolta: 12388

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca

Iscritta a Lucca (LU) il 20/12/2013

Reg. gen. 17047 - Reg. part. 2265

Quota: 14/18

Importo: € 24.240,34

Interessi: € 1.010,53

Spese: € 3.303,04

Capitale: € 19.926,77

A favore di:

fiscale

Contro:

Rogante: Tribunale di Lucca

Data: 20/11/2013

N° repertorio: 3001

• **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. 602/1973)

Iscritta a Lucca (LU) il 13/10/2015

Reg. gen. 13034 - Reg. part. 1899

Quota: 2/18 (solo su Bene N°1)

Importo: € 22.4018,58

Capitale: € 112.009,29

A favore di:

con sede in

i, Codice fiscale

Contro:

Rogante:

Data: 12/10/2015

N° repertorio: 979/3015

Trascrizioni

• **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Lucca (LU) il 11/07/2023

Reg. gen. 12070 - Reg. part. 8971

Quota: 1/1

A favore di:

con sede

, Codice fiscale

Contro:

• **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Lucca (LU) il 16/05/2025

Reg. gen. 8107 - Reg. part. 6118

Quota: 1/1

A favore di:

con sede in

Codice fiscale

Contro:

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente procedura ricade nel territorio del Comune di Porcari (Provincia di Lucca) ed è regolato dagli strumenti urbanistici comunali vigenti ed in particolare dal Regolamento Edilizio

del Comune di Porcari, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 29/04/2002 e successive modifiche, ultima con Delibera di C.C. n. 61 del 20/10/2022.

Dalla cartografia del Regolamento Urbanistico vigente risulta che l'immobile ricade in:



Zona A.2 – Zone storiche contenenti edifici di valore storico o ambientale e sottoposte a variante di cui all'art. 5 della L.R. 59/80.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla documentazione reperita presso gli uffici comunali del Comune di Porcari (LU) risulta che l'immobile trae origine dalla trasformazione di un preesistente fabbricato rurale in civile abitazione, con aumento della superficie utile e cambio di destinazione d'uso da edificio rurale a civile abitazione, interventi eseguiti in assenza di Licenza Edilizia

Successivamente alla data di acquisto sono stati richiesti e rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 025 del 2009 - Pratica Edilizia n. 922 del 1986**, a seguito di domanda presentata in data 25/09/1986, protocollo n. 010774, avente ad oggetto *“sanatoria ai sensi dell'art. 47/85 per aumento della superficie utile senza Licenza Edilizia e cambio di destinazione d'uso da edificio rurale a civile abitazione”*. Dalla documentazione allegata risulta che gli interventi oggetto di sanatoria sarebbero stati realizzati negli anni 1973 (trasformazione del fabbricato rurale) e 1976 (ampliamento della superficie utile).

- **Autorizzazione Edilizia n. 163 del 29/12/1989 - Pratica Edilizia n. 366 del 1989**, a seguito di domanda presentata in data 16/11/1989, protocollo n. 014577, per “*interventi di manutenzione straordinaria*”;
- **Autorizzazione Edilizia n. 23 del 1993 - Pratica Edilizia n. 352 del 1992**, a seguito di domanda presentata in data 12/11/1992, protocollo n. 13027, per “*modifiche prospettiche*”;
- **D.I.A. n. 449/2004**, protocollo n. 17058 presentata in data 30/10/2004, per “*intervento di tinteggiatura esterna del fabbricato ad uso civile abitazione*”.

L'Esperto precisa che ha proceduto alla verifica della regolarità edilizia dell'unità immobiliare oggetto di procedura mediante l'esame degli atti autorizzativi e della documentazione rintracciata presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie del Comune di Porcari (LU) e il confronto degli stessi con lo stato dei luoghi.

A seguito degli accertamenti effettuati, lo scrivente è in grado di riferire che, dalla comparazione tra lo stato di fatto dell'immobile e quanto rappresentato negli elaborati progettuali e fotografici allegati ai titoli edilizi rilasciato dal Comune di Porcari (LU) sono emerse le seguenti difformità:

Piano Terra:

- si rileva una diversa destinazione d'uso dei locali rispetto a quanto autorizzato nei titoli edilizi. Infatti il piano terreno, che ha destinazione pertinenziale, e' stato trasformato in un appartamento autonomo a uso civile abitazione;
- all'interno del vano originariamente destinato a cantina (oggi soggiorno-pranzo) è stato realizzato un muretto divisorio finalizzato alla delimitazione di una porzione di superficie ove risulta ricavata una piccola cucina;
- è stata realizzata un'apertura nella parete divisoria tra il vano cantina ed il vano ripostiglio.
- risulta eseguita una tramezzatura interna, completa di porta, finalizzata alla suddivisione del locale ad uso ripostiglio in due distinti ambienti.
- si rilevano altresì difformità in alcune misure interne rispetto agli elaborati autorizzati; parte di tali scostamenti rientrano nelle tolleranze costruttive previste dalla normativa vigente, mentre per altre misurazioni tali scostamenti non risultano rientrare nelle suddette tolleranze;
- Il manufatto in materiale precario che insiste sul terreno (bene 2) non risulta autorizzato e dovrà essere smantellato e così pure la tettoia/pergolato che copre parte del resede posteriore del fabbricato principale (salvo la verifica di possibile sanatoria);

Piano Primo:

- non sono state rilevate difformità edilizie sostanziali rispetto ai titoli abilitativi esaminati, fatto salvo il riscontro di lievi difformità dimensionali interne che solo in parte rientrano nelle tolleranze costruttive.

Prospetti:

- risulta realizzata tamponatura della porta posta sul lato ovest del fabbricato, originariamente destinata all'accesso al locale “legnaia” (oggi utilizzato come bagno), intervento che ha comportato la trasformazione dell'apertura da porta a finestra. Tale modifica risulta di natura non strutturale

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, in via indicativa, al solo scopo illustrativo di facilitare 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.

Le opere interne, la tettoia e le modifiche ai prospetti rilevate in sede di sopralluogo risultano, in linea di principio, suscettibili di regolarizzazione mediante presentazione di idonea istanza di sanatoria edilizia, subordinatamente alla verifica della conformità alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento della realizzazione e a quella attualmente in vigore.

La tipologia del titolo abilitativo in sanatoria e le relative modalità procedurali dovranno essere definite in sede istruttoria con l'Ufficio Edilizia del Comune di Porcari.

La regolarizzazione comporterà il pagamento della sanzione amministrativa e degli oneri eventualmente dovuti, la cui quantificazione non è allo stato determinabile con precisione, in quanto rimessa alle valutazioni tecnico-discrezionali dell'ufficio competente, da effettuarsi ai sensi della normativa vigente a seguito della presentazione di una richiesta di sanatoria completa di tutta la necessaria documentazione.

In alternativa alla sanatoria, è teoricamente possibile procedere alla rimessa in pristino dello stato legittimo mediante eliminazione o modifica delle opere eseguite in difformità; tuttavia, tale soluzione appare tecnicamente invasiva ed economicamente poco conveniente in rapporto alla natura e all'entità degli interventi realizzati.

Destinazione d'uso dei locali al piano terra

I locali al piano terra risultano assentiti con destinazione residenziale accessoria (cantina, ripostiglio, legnaia e locali di servizio) e non quali vani principali abitativi.

L'attuale utilizzo di parte di tali ambienti come locali abitativi principali non risulta conforme al titolo edilizio assentito.

In assenza dei requisiti igienico-sanitari prescritti dalla normativa vigente per i locali di abitazione, tale diversa destinazione d'uso non appare, allo stato, regolarizzabile, rendendosi necessario il ripristino della destinazione legittimata ovvero la verifica della sanabilità nei limiti consentiti dalla disciplina vigente.

Ogni valutazione in ordine alla effettiva sanabilità delle opere e alla quantificazione delle relative sanzioni resta comunque subordinata alle determinazioni definitive dell'Amministrazione comunale competente, cui spetta l'esclusiva potestà accertativa e discrezionale in materia a seguito della presentazione di una richiesta di sanatoria completa di tutta la necessaria documentazione.

Dei costi presumibilmente necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia si è tenuto conto nella determinazione del valore finale di stima del compendio immobiliare, in via prudenziale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato rintracciato Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'immobile oggetto di stima.

- Non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico ai sensi della normativa vigente.
- Non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità dell'impianto termico.
- Non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità dell'impianto idrico-sanitario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

CRITERIO DI STIMA

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 Comprabilia.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 Bene 1: 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 Bene 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.

OSSERVAZIONI DI MERCATO A FINI CONOSCITIVI E STATISTICI

Estratto Campione del mercato immobiliare

Il livello del prezzo di mercato è inteso quale livello medio di spesa necessario per accedere ad un determinato segmento immobiliare. Come indicato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9, tale livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili appartenenti al segmento considerato, determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico di compravendite rilevate in un dato momento temporale.

Il prezzo unitario è espresso in euro al metro quadrato e viene determinato come rapporto tra il prezzo di compravendita e la superficie commerciale dell'immobile, calcolata ai sensi dell'Allegato C del D.P.R. 138/1998.

Al fine di determinare il livello medio del mercato locale, è stato individuato un campione di compravendite recenti di immobili ubicati nel Comune di Porcari (LU), appartenenti alle categorie catastali A/3 e A/4 e ritenuti assimilabili per tipologia al bene oggetto di stima.

Compravendite Analizzate:

A – Immobile in categoria catastale A/3, compravenduto nel 09/2023 al prezzo di € 150.000,00, ubicato in Porcari (LU), Via della Mimosa n. 9, identificato al Catasto Fabbricati Fg. 1 mapp. 1435, superficie catastale commerciale mq 84,00.

B – Immobile in categoria catastale A/3, compravenduto nel 08/2023 al prezzo di € 177.000,00, ubicato in Porcari (LU), Via Galgani n. 164, identificato al Catasto Fabbricati Fg. 1 mapp. 566, superficie catastale commerciale mq 126,25.

C – Immobile in categoria catastale A/3, compravenduto nel 04/2025 al prezzo di € 150.000,00, ubicato in Porcari (LU), Via Galgani n. 16, identificato al Catasto Fabbricati Fg. 1 mapp. 635, superficie catastale commerciale mq 98,00.

D – Immobile in categoria catastale A/4, compravenduto nel 09/2022 al prezzo di € 132.000,00, ubicato in Porcari (LU), Via Ferracci n. 15, identificato al Catasto Fabbricati Fg. 1 mapp. 1511, superficie catastale commerciale mq 121,00.

E – Immobile in categoria catastale A/4, compravenduto nel 09/2023 al prezzo di € 144.000,00, ubicato in Porcari (LU), Via Galgani n. 67, identificato al Catasto Fabbricati Fg. 1 mapp. 383, superficie catastale commerciale mq 136,00.

F – Immobile in categoria catastale A/3, compravenduto nel 02/2022 al prezzo di € 121.036,00, ubicato in Porcari (LU), Via Galgani n. 34, identificato al Catasto Fabbricati Fg. 1 mapp. 566, superficie catastale commerciale mq 221,95.

Il prezzo unitario è stato determinato come rapporto tra il prezzo di compravendita e la superficie commerciale dell'immobile.

Riferimento	Data	Prezzo (€)	Superficie (mq)	Prezzo unitario (€/mq)
A	09/2023	150.000,00	84,00	1.785,71
B	08/2023	177.000,00	126,25	1.401,98
C	04/2025	150.000,00	98,00	1.530,61
D	09/2022	132.000,00	121,00	1.090,91
E	09/2023	144.000,00	136,00	1.058,82
F	02/2022	121.036,00	221,95	545,33

Dall'elaborazione dei dati sopra riportati risulta un prezzo medio unitario pari a:

€ 1.110,31/mq

arrotondabile prudenzialmente ad **€ 1.100,00/mq** quale livello medio generale del segmento di mercato considerato.

Il valore così determinato costituisce base preliminare per le successive operazioni estimative, fermo restando che il bene oggetto di stima presenta specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche che saranno oggetto di ulteriori valutazioni correttive nella determinazione del valore finale.

Valori di Mercato e Locazione O.M.I.

Valori Mercato O.M.I. - Zona di riferimento D2 – 1° Semestre 2025 - Stato Conservativo: NORMALE

Abitazioni civili €/mq. da 1.050,00 a 1.550,00

Abitazione di tipo economico €/mq. da 900,00 a 1.350,00

Valori Locazione O.M.I. - Zona di riferimento D2 – 1° Semestre 2025 - Stato Conservativo: NORMALE

Abitazioni civili €/mq. da 3,90 a 5,60

Abitazioni di tipo economico €/mq. da 3,40 a 4,70

(Allegati Bene N. 1 – n.13) (Allegati Bene N. 2 – n. 7)

SVILUPPO MARKET COMPARISON APPROACH (M.C.A.)

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	144.000	150.000	123.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	21/09/2023	17/04/2025	01/02/2022	23/02/2026
Differenziale (in mesi)	29	10	49	
Prezzo marginale	2	3	2	
Prezzo della caratteristica	58	30	98	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m²	136,00	98,00	220,50	160,00
Prezzo unitario a m²	1.059	1.531	558	
Differenziale	24,00	62,00	-60,50	
Prezzo marginale	558	558	558	
Prezzo della caratteristica	13.392	34.596	-33.759	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Buono	Scadente	Scadente
Valore numerico	2	3	1	1
Differenziale	-1	-2	0	
Valore percentuale	5,00	5,00	5,00	
Prezzo marginale	7.200	7.500	6.150	
Prezzo della caratteristica	-7.200	-15.000		
IMPIANTI				
Impianti	2	3	1	1
Valore numerico	2	3	1	1
Differenziale	-1	-2	0	
Valore percentuale	3,00	3,00	3,00	
Prezzo marginale	4.320	4.500	3.690	
Prezzo della caratteristica	-4.320	-9.000		
RISULTATI				
Prezzo corretto	145.930	160.626	89.339	
Prezzo corretto unitario al m²	1.073	1.639	405	
Prezzo corretto medio	131.965	131.965	131.965	
Scarto %	10,58	21,72	-32,30	
Scarto assoluto	13.965	28.661	-42.626	

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 824,78

Valore catastale: € 54.060,12
Valore OMI: € 143.212,50
Valore stimato: € 131.964,80 = € 824,78 x m² 160,00
Valore stimato arrotondato: € 132.000,00

VALORE STIMATO € 132.000,00
(euro centotrentaduemila/00)

Il valore attribuito all'immobile oggetto di stima è stato determinato mediante applicazione del procedimento comparativo diretto (Market Comparison Approach – MCA), fondato sul confronto con compravendite effettivamente concluse e riferite a beni immobiliari aventi caratteristiche analoghe sotto il profilo tipologico, funzionale e localizzativo.

L'analisi è stata sviluppata con riferimento a tre atti di compravendita stipulati nel Comune di Porcari (LU), relativi ad unità immobiliari a destinazione residenziale ubicate nella medesima area territoriale o in contesti urbanisticamente omogenei, ritenuti rappresentativi del segmento di mercato di riferimento.

In particolare, sono stati utilizzati i seguenti atti comparabili:

- **Comparabile 1:** Fabbricato per civile abitazione sito in Comune di Porcari (LU), via Galgani n. 69, venduto al prezzo di € 144.000,00 con atto di compravendita del 21/09/2023 ai rogiti del Notaio Damiano Simonetti, repertorio n. 2337/1757, trascritto a Lucca il 21/09/2023 al n. 12000 di registro particolare.
- **Comparabile 2:** Appartamento per civile abitazione sito in Comune di Porcari (LU), via Galgani n. 18, venduto al prezzo di € 150.000,00 con atto di compravendita del 17/04/2025 ai rogiti del Notaio Roberto Centoni, repertorio n. 3.940/3.232, trascritto a Lucca il 23/04/2025 al n. 5128 di registro particolare.
- **Comparabile 3:** Unità immobiliari per civile abitazione site in Comune di Porcari (LU), via Galgani n. 166–168, vendute al prezzo complessivo di € 123.000,00 con atto di compravendita del 01/02/2022 ai rogiti del Notaio Giampiero Piva, repertorio n. 70962/22557, trascritto a Lucca il 03/02/2022 al n. 1160 di registro particolare.

I valori di compravendita desunti dagli atti notarili sono stati rapportati alla superficie catastale totale (determinata ai sensi dell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138) assunta quale parametro omogeneo di confronto nel modello MCA. La scelta di tale variabile dimensionale, risultante dalle visure catastali e riportata nei titoli di provenienza, consente di garantire coerenza metodologica, uniformità di calcolo e oggettività nel confronto tra i beni analizzati.

Successivamente, i prezzi unitari rilevati sono stati oggetto di normalizzazione mediante applicazione di coefficienti correttivi riferiti alle principali caratteristiche qualitative incidenti sul valore, con particolare riferimento allo stato di manutenzione dell'immobile e alla qualità e stato degli impianti tecnologici.

Ai fini del modello comparativo, lo stato di manutenzione è stato articolato secondo la seguente scala qualitativa crescente:

1. Scadente
2. Normale
3. Buono
4. Ottimo

Analoga classificazione è stata adottata per la valutazione dello stato e della qualità degli impianti tecnologici:

1. Scadente
2. Normale
3. Buono
4. Ottimo

A ciascun passaggio di classe qualitativa è stato attribuito un differenziale percentuale coerente con le dinamiche del mercato immobiliare locale, così da consentire l'allineamento dei comparabili alle condizioni effettive del bene oggetto di stima. Le differenze qualitative riscontrate tra l'immobile stimato e i beni

comparabili sono state pertanto tradotte in aggiustamenti percentuali applicati ai rispettivi prezzi unitari, secondo il modello analitico riportato nella tabella MCA allegata alla presente relazione.

Il valore finale è stato determinato sulla base della media dei valori normalizzati dei comparabili, opportunamente ponderati, tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, del contesto territoriale di riferimento e dell'attuale fase del mercato residenziale nel Comune di Porcari.

Il risultato estimativo così ottenuto rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile alla data della presente relazione.

CONCLUSIONI E VALUTAZIONE

Sulla base dell'analisi e del confronto dei dati raccolti, ponderati secondo le specifiche caratteristiche del bene oggetto di valutazione, si determina per l'immobile un valore di stima pari ad:

€ 132.000,00

(euro centotrenduemila/00)

corrispondente al prodotto tra il valore unitario stimato ed il totale della superficie catastale rilevata (160,00 mq).

L'applicazione delle opportune correzioni per superficie, stato manutentivo e impiantistica ha consentito di pervenire ad un valore unitario medio stimato pari a circa:

€ 823,00/mq.

Il risultato ottenuto risulta in linea con le condizioni di mercato rilevate e con i valori di riferimento per immobili simili presenti nella stessa area geografica.

A completamento dell'analisi, dallo studio e dalla ponderazione dei dati reali rilevati e dal confronto degli stessi con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare e nei borsini immobiliari (come indicato nel paragrafo "Osservazioni di Mercato"), lo scrivente ritiene che il valore unitario così determinato risulti congruo e rappresentativo delle attuali condizioni di mercato.

Deprezzamenti

Ai fini della determinazione del prezzo base d'asta, sono stati applicati opportuni deprezzamenti, giustificati principalmente da due fattori: da un lato, il rischio connesso alla mancata garanzia del bene oggetto di vendita forzata, tipico delle procedure esecutive; dall'altro, la presenza di difformità edilizie e catastali rilevate, la cui regolarizzazione comporterebbe costi e adempimenti a carico dell'aggiudicatario. Tali elementi incidono negativamente sulla libera commerciabilità dell'immobile e giustificano una riduzione del valore di stima ai fini cautelativi.

Tipologia deprezzamento	Valore
Rischio assunto per mancata garanzia (20%)	€ -26.400,00
Valore finale di stima	€ 105.600,00

Valore finale di stima arrotondato:

€ 105.000,00

(euro centocinquemila/00)

Si precisa che non sono state eseguite le seguenti verifiche e accertamenti:

- Indagini specifiche volte a determinare la presenza di materiali contenenti fibre di amianto o sostanze nocive eventualmente impiegate nella costruzione del fabbricato.
- Verifiche sugli impianti tecnologici, con particolare riferimento a quelli disciplinati dall'articolo 1 del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, per accertarne la conformità alle normative vigenti, né sono stati effettuati collaudi o prove funzionali degli stessi;
- Verifiche sull'impatto acustico dell'unità immobiliare, di cui pertanto si ignora la conformità;
- Verifiche relative al rispetto dei requisiti acustici passivi previsti dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche, nonché dalle norme UNI di settore;
- Verifiche sul contenimento energetico dei consumi (D.Lgs. 192/2005, D.Lgs. 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.), ad eccezione della presa visione dell'eventuale A.P.E. disponibile;
- Verifiche sulla rispondenza del fabbricato alle prescrizioni relative alle costruzioni in zona sismica, né indagini strutturali sui materiali e sugli elementi portanti;
- Verifiche sulle condizioni statiche e strutturali dell'immobile e delle relative pertinenze, non essendo state eseguite prove distruttive o saggi sui materiali;
- Verifiche sulla conformità in materia di emissioni in atmosfera o eventuali autorizzazioni ambientali;
- Verifiche riguardanti l'accessibilità e l'abbattimento delle barriere architettoniche, in riferimento alla Legge 9 gennaio 1989, n. 13, e alla normativa regionale vigente;
- Verifiche relative alla qualità ambientale e alla possibile contaminazione dei terreni e dei suoli, inclusa la presenza di sostanze inquinanti o rifiuti interrati; non sono stati effettuati accertamenti chimico-fisici o ambientali specifici;
- Verifiche su eventuali diritti reali di terzi non emergenti dalla documentazione consultata o non trascritti nei pubblici registri;
- Verifiche in ordine alla regolarità fiscale e tributaria dell'immobile (IMU, TARI, contributi consortili o altri oneri), non rientrando tali aspetti nell'ambito della presente relazione estimativa;
- Verifiche circa eventuali varianti urbanistiche o modifiche agli strumenti di pianificazione intervenute successivamente alla data di redazione della presente relazione.
- Si precisa inoltre che eventuali vizi, difetti costruttivi, problematiche strutturali, impiantistiche o ambientali non rilevabili mediante ordinaria ispezione visiva e documentale non sono stati oggetto di specifico accertamento.
- 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 documentazione catastale e urbanistica disponibile. Tali elaborati non hanno valore tecnico ai fini urbanistici o catastali e non possono essere utilizzati come base per eventuali pratiche edilizie, sanatorie o aggiornamenti catastali. Ogni eventuale adempimento dovrà essere supportato da specifici rilievi e documentazione redatti secondo la normativa vigente.

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 23/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Benucci Marco

ELENCO ALLEGATI LOTTO UNICO:

1. Vista Satellitare: Porcari (LU), fraz. Rughi, Via Dezza n. 5 A e B;
2. Estratto di mappa catastale: foglio 1 - particelle 281 e 697
3. Visura catastale storica: foglio 1 - particella 281 (Bene N°1)
4. Visura catastale storica: foglio 1 - particella 697 (Bene N°2)
5. Planimetria catastale: foglio 1 - particella 281 (Bene N°1)
6. Atto di provenienza del 1978
7. Estratto Concessione Edilizia in Sanatoria n. 025 del 2009
8. Estratto Autorizzazione Edilizia n. 163 del 29/12/1989
9. Estratto Autorizzazione Edilizia n. 23 del 1993
10. Estratto D.I.A. n. 449 del 2004
11. Elaborati grafici di confronto:
 1. Stato Autorizzato
 2. Stato Rilevato
 3. Stato Sovrapposto

ELENCO ALLEGATI COMPARABILI:

12. Estratto di mappa catastale: localizzazione Subject e Comparabili
13. Scheda Valutazione M.C.A.
14. Estratto atto di compravendita Comparabile 1
15. Estratto atto di compravendita Comparabile 2
16. Estratto atto di compravendita Comparabile 3
17. Valori O.M.I. - 1° Semestre 2025 - Zona D2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

- Foto 1 - 17

Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Porcari (LU) - VIA DEZZA N. 5° e B, piano T-1.
Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Porcari (LU) sul: **foglio 39, Part. 281 – Categoria A/3;**

Bene N° 2 - Appezzamento di terreno ubicato a Porcari (LU) - VIA DEZZA.
Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Seravezza (LU) sul: **foglio 39, Part. 697, SEMIN ARBOR**

Destinazione urbanistica Bene N° 1 e Bene N° 2:

- Zona A.2 – Zone storiche contenenti edifici di valore storico o ambientale e sottoposte a variante di cui all'art. 5 della L.R. 59/80.

Prezzo base d'asta:
€ 105.000,00
(piena proprietà)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 56/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO- PREZZO BASE D'ASTA: € 105.000,00 (PIENA PROPRIETA')

Bene N° 1 e 2 – Terratetto e Terreno			
Ubicazione:	Porcari (LU) - VIA DEZZA N. 5 A e B, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 281, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 697, Qualità Seminativo arborato	Superficie	158,00 mq
Stato conservativo:	Mediocri condizioni generali di manutenzione, econservazione		
Descrizione:	Fabbricato residenziale sviluppato su due livelli fuori terra corredato, sul lato ovest, da un appezzamento terreno pertinenziale della superficie catastale di circa mq 260.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	<p>Alla data del sopralluogo il piano primo del fabbricato e la porzione di terreno pertinenziale identificata al Foglio 1, Particella 697 risultano occupati e nella disponibilità di uno dei soggetti eseguiti e precisamente</p> <p>Il piano terra risulta occupato dalla</p> <p>in forza di contratto di comodato ad uso gratuito stipulato in data 13/11/2024 e registrato a Lucca in data 15/11/2024 al n. 1263, serie 3.</p> <p>Si precisa che il contratto di comodato, pur se registrato in data antecedente al pignoramento, non costituisce titolo opponibile alla procedura esecutiva ai sensi della normativa vigente. Salvo diverse determinazioni dell'Autorità Giudiziaria in ordine all'opponibilità del titolo.</p>		