

TRIBUNALE DI LUCCA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Franceschini Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2025 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®
[REDACTED]

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
Documentazione fotografica	3
Lotto Unico	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini	9
Consistenza	9
Dati Catastali	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	15
Riserve e particolarità da segnalare	17
Elenco allegati	18

INCARICO

All'udienza del 08/01/2026, il sottoscritto Geom. Franceschini Luca, con studio in Via I Maggio, 1/A - 55016 - Porcari (LU), email info@studiofranceschini.info PEC luca.franceschini@geopec.it, Tel. 0583299947, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Lucca (LU) - Via Dei Bichi, 116

DESCRIZIONE

I diritti della piena proprietà su unità immobiliare ad uso artigianale posta al piano terreno di fabbricato di maggior mole elevato per due piani fuori terra, al quale si accede direttamente dalla pubblica via mediante resede comune censita con mappale 1986 sub.19 e 24. È composto da due vani per attività artigianale, un vano per deposito, uno spogliatoio con locale wc e doccia. È inoltre corredata da piccola resede scoperta esclusiva sul lato nord-ovest, e dai relativi diritti di comproprietà su tutte le parti comuni ai sensi e per gli effetti di Legge. 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. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista prospetto immobile in oggetto



Vista della resede esterna



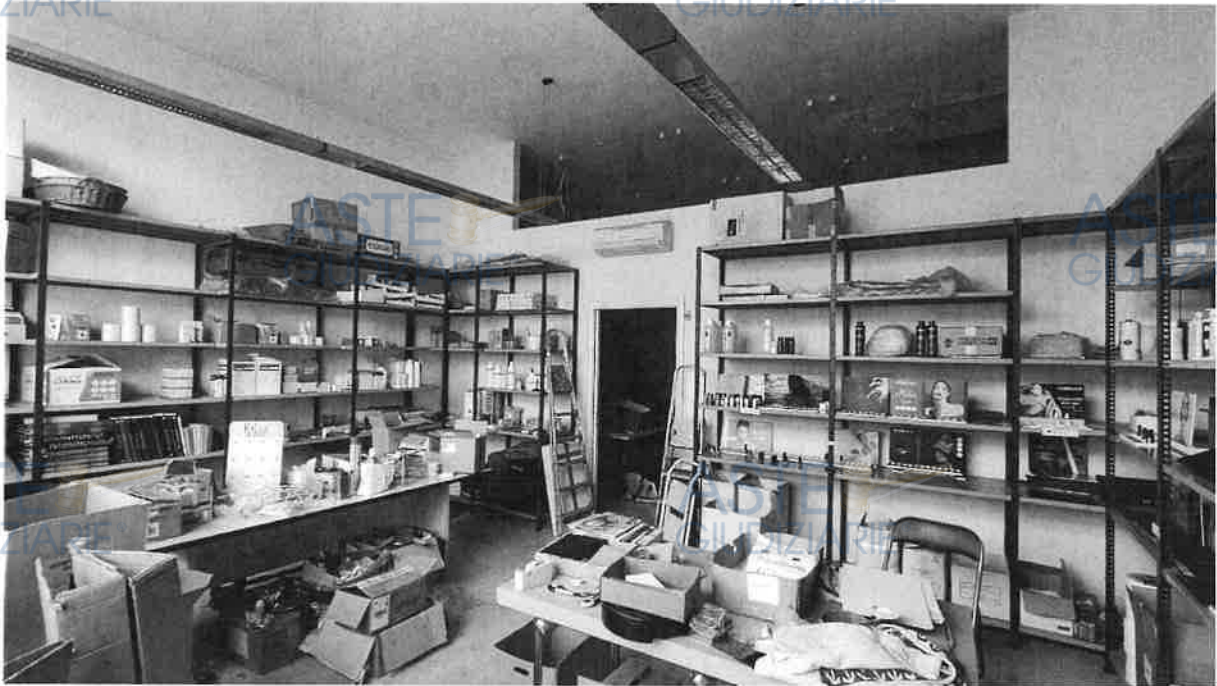
Vista primo locale artigianale



Vista primo locale artigianale



Vista secondo locale artigianale



Vista secondo locale artigianale



Vista deposito



Vista locale accessori



Vista locale wc



Vista locale doccia

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni;

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Lucca (LU) - Via Dei Bichi, 116

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

██████████ (Proprietà 1/1)

██████████ ha contratto matrimonio nell'anno 1986 in regime di comunione legale dei beni. L'unità immobiliare di cui trattasi è stata acquistata dall'esecutato nel 2005 in qualità di unico titolare della omonima ditta individuale.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con beni mappale 1986 sub.24 e 31 a nord-est, beni mappale 1986 sub. 20 a sud-est, beni mappale 1987 a sud-ovest e beni mappale 2108 e 2109 a nord-ovest salvo se altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali artigianali e vani accessori	108,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	3,98 m	T
Area scoperta esclusiva	59,00 mq	59,00 mq	0,1	5,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				125,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	105	1986	21		C3	10	109	106 mq	714,93 €	T	

Corrispondenza catastale

Sono state rilevate le seguenti difformità:

la planimetria catastale agli atti non rappresenta le piccole inesattezze riscontrate e descritte nella regolarità edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Presentazione nuova planimetria catastale con procedura DOCFA.

Costi di regolarizzazione:

Onorari professionali, diritti, imposte e spese: € 1000,00

Si precisa, ai fini della determinazione del valore di mercato del cespite, che lo scrivente esperto stimatore ha già provveduto a decurtare dal valore finale la suddetta somma forfettaria cautelativa, stimata in base alla prassi professionale, a copertura dei suddetti oneri e delle spese tecniche di regolarizzazione. Pertanto, il prezzo base d'asta indicato nella presente perizia deve intendersi già al netto dei costi presumibili per la regolarizzazione catastale.

Resta inteso che la suddetta decurtazione ha natura di stima sommaria e forfettaria, basata sui parametri medi di mercato e sulla normativa attualmente conoscibile. Pertanto, lo scrivente perito declina ogni responsabilità e deve intendersi sollevato e manlevato da qualsiasi pretesa qualora l'entità effettiva degli oneri, delle sanzioni o dei costi tecnici — determinati definitivamente dagli enti preposti in sede di regolarizzazione e dal tecnico a cui viene affidato l'incarico — dovesse risultare superiore a quanto cautelativamente stimato. L'aggiudicatario, con la formulazione dell'offerta, dichiara di aver preso piena conoscenza della situazione catastale e di accettare il rischio di eventuali scostamenti economici derivanti dal perfezionamento della pratica di regolarizzazione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in normale stato di conservazione, in relazione alla vetustà dello stesso, con tracce di umidità da risalita oltre che da infiltrazione dagli infissi, che hanno segnato e fatto sbollare la vernice e l'intonaco in alcuni punti della parete perimetrale delimitante l'unità immobiliare verso l'esterno, oltre a tracce di umido da infiltrazione su parte del soffitto nel deposito, per il quale, è stato riferito dall'esecutato, essere già stata riparata la perdita dal sovrastante immobile. Il boiler per la produzione dell'acqua calda sanitaria non è presente. Niente altro da segnalare in merito allo stato conservativo che sia stato possibile appurare oggettivamente al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Sono inoltre compresi nella presente vendita i proporzionali diritti di comunanza su tutto ciò che è da ritenersi tale ai sensi dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile sulle parti, sugli spazi, sugli impianti ecc., comuni per legge e per destinazione ed in particolare sulla resede comune rappresentata dal mappale 1986 sub.19 e mappale 1986 sub.24.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare viene ceduta con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non, anche per destinazione del padre di famiglia, derivanti dall'edificazione del complesso immobiliare di cui fa parte, ed in particolare della servitù di passo sulla viabilità comune, a favore di terzi, con ogni mezzo e per tutti i tempi e di

interramento delle varie utenze costituite con atto per notaio Losito in data 17.01.2003 rep.64051 e in data 05.04.2004 rep.65699.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto è parte di complesso edificato con struttura in c.a., tamponamenti in muratura intonacate a civile e finestratura di coronamento con infissi in alluminio a vetro singolo senza oscuranti. La pavimentazione è in laminato nei laboratori e deposito ed in monocottura nei servizi. La maggior parte della resede di corredo è in asfalto con una piccola aiuola in terra che corre lungo la recinzione esistente. L'impianto elettrico è sottotraccia mentre quello di riscaldamento è a pompa di calore con split interni del quale non è stato possibile appurarne l'effettivo funzionamento. La produzione di acqua calda sanitaria, avviene mediante scaldabagno elettrico originariamente localizzato nel locale wc ma che al momento del sopralluogo non era presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente utilizzato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/2003 al 21/10/2005	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Losito	17/01/2003	64051	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Lucca	29/01/2003		1472
Dal 21/10/2005	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Lucca	24/01/2003	52	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesca De Santis	21/10/2005	4673	3103
Trascrizione					

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio provinciale di pubblicità Immobiliare di Lucca	25/10/2005	21439	11927
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Lucca	25/10/2005	5965	

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 06/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Lucca il 10/09/2010
Reg. gen. 15566 - Reg. part. 3020
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di BANCO DESIO TOSCANA S.P.A.
Contro: [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 99.842,52
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: notaio Nicola Tursi
Data: 09/09/2010
N° repertorio: 3017
N° raccolta: 2095
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Lucca il 14/06/2013
Reg. gen. 8344 - Reg. part. 1054
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA
Contro: [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.000,00
Percentuale interessi: 5,705 %

Rogante: notaio Guido Politi
Data: 13/06/2013
N° repertorio: 80230
N° raccolta: 21779

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 30/04/2025
Reg. gen. 7092 - Reg. part. 5359
Quota: 1/1
A favore di BANCO BPM S.P.A.
Contro: [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi del Piano Operativo vigente, in forza di delibera C.C. n. 109 del 15.10.2024 e successive varianti parziali, l'immobile ricade in zona "D3" di cui al DM n.1444/68 - Tessuti a piattaforme produttive e poli industriali - artigianali (art.37).
Norme tecniche di attuazione ed indici: Regolate dall'art.37 delle vigenti Norme tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si precisa che da ricerche effettuate sulle provenienze e presso il Comune di Lucca l'unità immobiliare di cui trattasi è stata oggetto dei sotto citati titoli autorizzativi:

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia 230 del 21.03.2002 numero pratica 144 per la costruzione di due capannoni artigianali intestata a [REDACTED]

D.I.A. 1978 del 06.08.2002 prot. 44701 per variante alla precedente C.E. 230 del 2002

D.I.A. 1395 del 22.05.2003 prot. 23512 per modifiche interne ed esterne realizzazione di sottotetto senza aumento di volume e superficie

D.I.A. 964 del 04.05.2004 prot. 27907 per variante alla C.E. 230 del 2002, alla DIA 44701 del 2002, DIA 23512 del 2003 intestata a [REDACTED]

Permesso di Costruire 199 del 01.08.2005 pratica 637 prot. 16020 per modifica e completamento C.E. 230/02 e successive varianti intestata a [REDACTED]

D.I.A. 1225 del 18.06.2010 prot. 38894 per modeste modifiche interne relative a realizzazione di paretine in cartongesso intestata a [REDACTED] con comunicazione fine lavori e certificato di conformità presentato in data 27.07.2010 prot. 46699

Dalle ricerche effettuate, ed in particolare nell'atto di provenienza, risulta essere stato dichiarato che "il fondo in oggetto è stato dichiarato agibile con attestazione di conformità ai sensi dell'art.11 comma 3 della Legge Regionale 52/99 presentata al Comune di Lucca in data 21 luglio 2005 protocollo n.45712". La quale però non è stata rinvenuta.

Per l'immobile in oggetto non è stato rinvenuto l'Attestazione di prestazione energetica/Attestato di certificazione energetica.

La verifica della conformità edilizia ha avuto ad oggetto la sola unità immobiliare di cui trattasi e non è stata eseguita una verifica del fabbricato condominiale di cui l'unità fa parte.

Non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto risultante dagli elaborati agli atti Comunali con i sopradetti titoli edilizi, con la sola eccezione di un piccolo elemento architettonico angolare, forse per cavidotto, che trovatisi nel locale servizio per doccia e della indicazione nominativa della destinazione del locale wc invertita con il locale in cui nella realtà è presente la sola doccia.

Somma forfettaria stimata per la regolarizzazione: oneri professionali, diritti tecnici, imposte e spese: € 3000,00

Con riferimento alle difformità edilizie di lieve entità riscontrate nel corso del sopralluogo, si dà atto che la quantificazione definitiva degli oneri di sanatoria e delle relative sanzioni pecuniarie è demandata esclusivamente ai competenti uffici tecnici comunali. Tale determinazione resta subordinata alla verifica di conformità da parte degli enti preposti, anche alla luce delle recenti evoluzioni normative introdotte dal cosiddetto Decreto 'Salva-Casa' (D.L. 69/2024 e successiva Legge di conversione 105/2024) e delle correlate integrazioni alla Legge Regionale Toscana 65/2014. Pertanto, l'aggiudicatario dovrà attivare le apposite procedure amministrative per regolarizzare lo stato dei luoghi, beneficiando, ove applicabili, delle semplificazioni in materia di tolleranze costruttive e accertamenti di conformità previste dalla normativa vigente al momento della presentazione dell'istanza.

Si precisa, ai fini della determinazione del valore di mercato del cespite, che lo scrivente esperto stimatore ha già provveduto a decurtare dal valore finale una somma forfettaria cautelativa, stimata in base alla prassi professionale, a copertura dei suddetti oneri e delle spese tecniche di regolarizzazione. Pertanto, il prezzo base d'asta indicato nella presente perizia deve intendersi già al netto dei costi presumibili per la sanatoria degli abusi descritti, restando comunque l'onere definitivo soggetto al computo puntuale degli enti preposti come sopra specificato.

Resta inteso che la suddetta decurtazione ha natura di stima sommaria e forfettaria, basata sui parametri medi di mercato e sulla normativa attualmente conoscibile. Pertanto, lo scrivente perito declina ogni responsabilità e deve intendersi sollevato e manlevato da qualsiasi pretesa qualora l'entità effettiva degli oneri, delle sanzioni o dei costi tecnici — determinati definitivamente dagli enti preposti in sede di regolarizzazione e dal tecnico a cui viene affidato l'incarico — dovesse risultare superiore a quanto cautelativamente stimato. L'aggiudicatario, con la formulazione dell'offerta, dichiara di aver preso piena conoscenza della situazione urbanistica e di accettare il rischio di eventuali scostamenti economici derivanti dal perfezionamento delle pratiche di sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 720,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.786,00

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare fa parte del Condominio "San Marco 2" e partecipa alle spese condominiali per gli importi sopra esposti. Risultano ad essa attribuiti complessivamente 111,43 Millesimi condominiali generali e 280,48 Millesimi tetto B.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Lucca (LU) - Via Dei Bichi, 116

I diritti della piena proprietà su unità immobiliare ad uso artigianale posta al piano terreno di fabbricato di maggior mole elevato per due piani fuori terra, al quale si accede direttamente dalla pubblica via mediante resede comune censita con mappale 1986 sub.19 e 24. È composto da due vani per attività artigianale, un vano per deposito, uno spogliatoio con locale wc e doccia. È inoltre corredata da piccola resede scoperta esclusiva sul lato nord-ovest, e dai relativi diritti di comproprietà su tutte le parti comuni ai sensi e per gli effetti di Legge.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 105, Part. 1986, Sub. 21, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 75.540,00

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali, l'ubicazione, la tipologia, l'epoca di realizzazione, lo stato di manutenzione e conservazione e non ultimi il grado di finitura, la dotazione di impianti, nonché quanto esposto nelle ulteriori avvertenze per l'acquirente e nei giudizi di conformità formulati. Si è infine proceduto alla valutazione basata sul confronto con beni immobili esistenti nella zona ed aventi caratteristiche similari anche interpellando direttamente agenzie immobiliari operanti nella zona oltre ad un riscontro con i valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate sezione Territorio per tipologie edilizie in oggetto o comunque assimilabili ove non specificamente previste, oltre che dal Borsino Immobiliare, assumendo il più probabile valore unitario di superficie commerciale medio dell'immobile pari ad € 600,00 per mq.

Al valore di mercato come sopra individuato, in ragione delle circostanze del caso di specie, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, viene applicata una riduzione percentuale del 20%.

In particolare si osserva come tali differenze possono concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita

forzata;

- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (semestre I anno 2025)

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 900,00

Note: Tipologia: Laboratori, Stato conservativo: Normale, Provincia: Lucca, Comune: Capannori, Fascia/Zona: Periferica/ANTRACCOLI, TEMPAGNANO, S. VITO, SS ANNUNZIATA, S. CASSIANO, S. P. A VICO, NAVE, S. MARCO, S. ANNA, S. CONCORDIO, MS. QUIRICO, S. ALESSIO.

Borsino Immobiliare (29/03/2026)

Valore minimo: 355,00

Valore massimo: 742,00

Note: Quotazioni di laboratori

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Lucca (LU) - Via Dei Bichi, 116	125,90 mq	600,00 €/mq	€ 75.540,00	100,00%	€ 75.540,00
Valore di stima:					€ 75.540,00

Valore di stima: € 75.540,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità per vendita forzata oltre per l'immediatezza della vendita giudiziaria	20,00	%
Arrotondamento valore finale	32,00	€

Valore finale di stima: € 60.400,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Ulteriori avvertenze per l'aggiudicatario:

Vincoli di Tutela:

Insistono sull'immobile vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Piano operativo Comunale e Condominiale ove esistente, quelli imposti dall'Autorità di Bacino competente e quelli della normativa antisismica vigente.

Oneri:

Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita degli immobili, da eseguirsi nei modi consentiti dalle normative specifiche, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario che se li assume.

Avvertenze:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti, sottolineando che non sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazioni dell'effettiva superficie del lotto, della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuale contaminazione dei suoli;
- indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto;
- ispezione dell'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti ne degli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'art.1, del D.M. 22/01/2008 n.37) atte a determinare la loro efficienza, conformità o meno alle normative in materia nonché dell'effettivo allaccio alle pubbliche utenze se in maniera autonoma o tramite altra utenza;
- verifica dell'indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli Enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici;
- indagini e verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005; D.Lgs 311/2016, L.R.T. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato;
- verifiche in ordine all'attuale situazione statica dell'immobile e delle relative pertinenze, il cui consolidamento, ove necessario, deve intendersi a carico dell'aggiudicatario;
- la determinazione degli eventuali costi necessari per l'eliminazione/sanabilità di eventuali difformità (oneri, sanzioni, spese di ripristino, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, imposte, ecc..), che restano a carico dell'aggiudicatario, essendo per la prima di carattere soggettivo e per la seconda discrezionale e di peculiare competenza degli uffici delle P.A. e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali ricadenti sul bene immobile chiamati ad esprimersi, facendo seguito alle risultanze delle consultazioni svolte che, in mancanza di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio, non possono giungere alla formulazione di una adeguata istruttoria da parte degli stessi, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, sono da ritenersi formulati in termini orientativi potendo gli stessi per quanto sopra detto discostarsi, in più od in meno, dai costi effettivamente da sostenere.

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.

Porcari, li 06/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Franceschini Luca

ELENCO ALLEGATI

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto compravendita notaio De Santis rep.4673 del 2005 (Aggiornamento al 04/04/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica immobile (Aggiornamento al 04/04/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa F105 M1986 (Aggiornamento al 04/04/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Immobile (Aggiornamento al 16/02/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica immobile (Aggiornamento al 16/02/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni (Aggiornamento al 12/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato (Aggiornamento al 03/03/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Riferimenti valori di vendita OMI e Borsino Immobiliare (Aggiornamento al 29/03/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali (Aggiornamento al 05/03/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Ultimo titolo edilizio DIA 1225 del 2010 (Aggiornamento al 04/04/2026)