TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Casanovi Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2023 del R.G.E.

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 73bc1a60a2b33476

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

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 7
Stato conservativo 8
Parti Comuni 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 9
Stato di occupazione 10
Provenienze Ventennali 10
Formalità pregiudizievoli 11
Normativa urbanistica 12
Regolarità edilizia 12
Vincoli od oneri condominiali 15
Stima / Formazione lotti 15
Riserve e particolarità da segnalare 18
Riepilogo bando d'asta 21
Lotto Unico 21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 92/2023 del R.G.E. 22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 19.838,40 22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 23

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 73bc1a60a2b33476

INCARICO

All'udienza del 28/02/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Casanovi Luigi, con studio in Via Francesco Azzi, 2 - 55032 - Castelnuovo di Garfagnana (LU), email l.casanovi@gmail.com, PEC l.casanovi@pec.epap.it, Tel. 3295429148, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - via degli Orti 20, piano T-3-4

DESCRIZIONE

Unità immobiliare censita in catasto come magazzino, nella quale sono in corso lavori di trasformazione in civile abitazione non completati e realizzati sulla base di titoli edilizi ormai privi di validità (l'ultimo permesso di costruire fu rilasciato nell'anno 2013).

Il bene si trova in zona residenziale "centro storico", è accessibile attraverso una strada di larghezza limitata (larghezza minima metri 1,85), difficilmente percorribile con mezzi meccanici e nelle zone immediatamente adiacenti non esistono parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/03/2024.

Custode delle chiavi: IVG Lucca

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

L'accesso al bene è stato eseguito con l'ausilio del custode giudiziario.

Non è stato possibile prendere visione dell'interno della cantina-rimessa al piano terra, chiusa da una porta metallica della quale non è stata reperita la chiave.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - via degli Orti 20, piano T-3-4

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 73bc1a60a2b33476

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [redacted]

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

- [redacted]

Al momento dell'acquisto dei beni oggetto di stima [redacted] non era coniugato.

CONFINI

Al piano terra: via degli Orti, ingresso comune mappale 702 sub. 2, beni [redacted] mappale 703 sub. 4, beni [redacted] mappale 703 sub. 5 e beni [redacted] mappale 704; al piano terzo, scale comuni mappale 697 sub. 8, beni [redacted] mappale 697 sub. 17, beni [redacted] mappale 703 sub. 4 e beni [redacted] mappale 704, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
1 - Abitazione - ingresso-cucina (prevista)	14,17 mq	17,24 mq	1,00	17,24 mq	4,59 m	3
2 - Abitazione - bagno (previsto)	4,57 mq	5,32 mq	1,00	5,32 mq	3,29 m	3
3 - Abitazione - camera (prevista)	14,21 mq	18,02 mq	1,00	18,02 mq	2,34 m	3
4 - Abitazione - soggiorno (previsto)	26,91 mq	31,31 mq	1,00	31,31 mq	2,48 m	3
5 - Abitazione - terrazzo	18,95 mq	23,64 mq	0,25	5,91 mq	0,00 m	3
6 - Locale di deposito	19,56 mq	24,31 mq	0,20	4,86 mq	2,70 m	T
			Totale superficie convenzionale:	82,66 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	82,66 mq		

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 73bc1a60a2b33476

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni oggetto di stima sono rappresentati da una unità immobiliare in origine destinata a magazzino e in corso di trasformazione in civile abitazione con lavori non ultimati e titoli edilizi scaduti.

I beni comprendono un vano a uso rimessa – cantina al piano terra e quattro vani con annessa terrazza al piano terzo.

Dalla pubblica via degli Orti, al civico numero 20, superato un cancello metallico, si entra in un androne che conduce a una corte comune dalla quale si accede al vano scale che conduce ai piani superiori del fabbricato condominiale.

Giunti al terzo piano, sulla destra di chi sale le scale (non esiste ascensore) si trova la porta di accesso all'appartamento oggetto di stima. In realtà al momento dei sopralluoghi la porta era mancante ed era stata sostituita da un pannello in cartongesso fissato al muro con viti "ad L".

Superata la porta, si entra nel primo locale (vano 1), secondo il progetto approvato da destinare a "cucina" ma sempre in fase di ristrutturazione. Il locale ha una superficie di circa 14,17 metri quadrati, con altezza compresa fra un minimo di circa 4,24 metri e un massimo di circa 4,93 metri (altezza media circa 4,59 metri) che comprende anche lo spazio di un preesistente soppalco che al momento dei sopralluoghi era stato demolito. E' sempre presente la finestra "alta", con affaccio verso sud, che dava luce e aria al soppalco.

Il vano non presenta caratteristiche di particolare pregio, ha pavimento in piastrelle di colore chiaro delle dimensioni di centimetri 33 x 33 e pareti intonacate. Nel locale sono presenti due finestre (una delle quali con affaccio sulle scale condominiali e l'altra con affaccio sulla corte interna), metalliche, di colore verde e con vetrocamera, prive di qualsiasi protezione esterna.

Dal primo locale si accede direttamente agli altri vani del piano. Davanti a chi entra, sulla destra di una piccola rientranza – disimpegno, si apre la porta del bagno (vano 2), locale privo di finestre della superficie di circa 4,57 metri quadrati e con altezza compresa fra circa 3,06 metri e circa 3,51 metri (altezza media circa 3,29 metri).

Il locale ha pavimento in piastrelle quadrate delle dimensioni di centimetri 20 x 20 e pareti rivestite con piastrelle delle dimensioni di centimetri 20 x 25, fino all'altezza di circa 1,82 metri, con "greca" decorativa nella parte alta. Nel bagno, privo di finestre, è presente solo una vasca murata sul lato opposto alla porta di ingresso.

Di fronte a chi entra nel primo locale si trova la porta di accesso al secondo locale del piano (vano 3), destinato a "camera" secondo il progetto e ingombro di materiali di demolizione delle murature al momento dei sopralluoghi.

Il locale ha una superficie di circa 14,21 metri quadrati, con altezza compresa fra un minimo di circa 1,85 metri e un massimo di circa 3,01 metri (altezza media di metri 2,34 circa, inferiore al minimo per l'abitabilità), ha pavimento in piastrelle di colore chiaro delle dimensioni di centimetri 33 x 33 e pareti intonacate. Presenta una sola finestra, larga e bassa, con affaccio verso sud, in metallo di colore verde con vetrocamera, protetta da una persiana metallica di colore verde sul lato esterno. Il progetto della pratica edilizia n. 117 / 2009 (che è lo stesso della successiva pratica edilizia n. 233 / 2013) prevedeva la destinazione a "sottotetto" della porzione di locale più bassa, in modo da ottenere un'altezza media non inferiore a metri 2,70, riducendo la superficie destinata a "camera" a 9,00 metri quadrati.

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 73bc1a60a2b33476

Questo locale comunica direttamente, come il locale "vano 1" in precedenza descritto, con il locale principale dell'unità immobiliare destinato a "soggiorno" (vano 4) rappresentato da una stanza della superficie di circa 26,91 metri quadrati con altezza compresa fra un minimo di circa 2,43 - 2,45 metri e un massimo di circa 2,57 metri (altezza media circa 2,48 metri, inferiore al minimo per l'abitabilità), dotata di un'ampia porta finestra che consente di accedere all'adiacente terrazzo con affaccio verso sud.

Il locale ha pavimento in piastrelle di centimetri 33 x 33, con pavimento che è più basso di circa 2 centimetri rispetto agli altri vani del piano e pareti intonacate: sul soffitto sono presenti una vistosa crepa in corrispondenza di un travetto sul lato verso la finestra e due "buchi" sul lato opposto rispetto alla porta di ingresso. Il pavimento è ingombro di materiali derivati dalle demolizioni effettuate per la ristrutturazione. Questo vano ha altezza inferiore al minimo per l'abitabilità (altezza media circa 2,48 metri) in quanto non è stato realizzato l'intervento di innalzamento del solaio di copertura previsto nel progetto autorizzato.

La porta finestra è in metallo, di colore verde, con vetrocamera e priva di protezioni esterne.

Infine, sul lato sud dell'unità immobiliare si trova un terrazzo della superficie di circa 18,95 metri quadrati, panoramico e soleggiato, con ottima esposizione. Il terrazzo ha una ringhiera metallica semplice ed è privo di pavimentazione essendo state installate solo poche piastrelle sulla sottostante pavimentazione in gres a sua volta coperta da una guaina liquida impermeabile.

La gronda del tetto che si affaccia sul terrazzo è in legno, rovinata, sorretta da mensole metalliche e di piccole dimensioni.

L'unità immobiliare non è allo stato abitabile, essendo in corso lavori di ristrutturazione mai terminati.
L'impianto elettrico, incompleto, è del tipo sottotraccia e per quanto visibile appare "sfilabile"; dell'impianto termico sono presenti solo le tubazioni destinate ad alimentare i termosifoni.

Mancano completamente le porte interne e la porta di ingresso nei locali al piano terzo.

Al piano terra, con accesso diretto dalla pubblica via degli Orti, si trova un ultimo vano a uso cantina-rimessa, non accessibile al momento dei sopralluoghi, chiuso da una porta metallica basculante non coibentata e in cattive condizioni, con superficie netta di circa 19,56 metri quadrati e altezza utile di circa metri 2,70, secondo la documentazione reperita e consultata.

Le pratiche edilizie sulla cui base sono stati iniziati i lavori di ristrutturazione, di cui la più recente risale all'anno 2013, sono ormai prive di efficacia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/03/2003** al **02/03/2024**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 702, Sub. 4 Categoria C2 Cl.10, Cons. 83 metri quadrati Rendita € 171,46 Piano T-3-4 Graffato 703 / 6 + 697 / 14

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 73bc1a60a2b33476

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

La data del 02.03.2024 è stata indicata perché il programma non accetta che il relativo campo resti vuoto e corrisponde alla data in cui sono state effettuate le verifiche della titolarità dei beni presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	703	6		C2	10	83		171,46 €	T-3-4	697 /14 + 702 / 4

Corrispondenza catastale

Non sussiste una completa corrispondenza fra la planimetria catastale in atti e lo stato dell'immobile (attualmente in corso di ricostruzione) come raffigurato nelle pratiche edilizie in atti.

La planimetria catastale depositata in data 10.10.2002 raffigura una situazione diversa di quella dell'elaborato grafico della pratica edilizia n. 130/2001 (nel quale al piano terzo erano raffigurati solo una "soffitta" e uno "stenditoio" completamente aperto sul lato sud) e simile a quella dell'elaborato grafico della successiva pratica edilizia n- 46/2003 ma con alcune differenze. Nella planimetria catastale, il bagno appare più spostato verso nord rispetto al progetto e sul lato nord del vano di maggiori dimensioni (vano 4) sono presenti tre piccole finestre non riportate nel progetto ma in realtà esistenti e successivamente murate.

Nella successiva pratica edilizia n. 117/2009, nell'elaborato grafico dello stato "di fatto" ante lavori, il vano di maggiori dimensioni "vano 4" è sempre raffigurato completamente aperto sul lato sud e privo delle tre finestrine sul lato nord, ma compare una nuova apertura fra il "vano 3" e il "vano 4" realmente esistente e non raffigurata nelle pratiche edilizie precedenti. Questa apertura è stata realizzata in una muratura portante ed è apparentemente dotata di "cerchiatura" realizzata con profilati metallici sui lati e nella parte alta, con presenza di armature a vista per un getto in conglomerato cementizio armato apparentemente non completato nella parte bassa. E' sempre raffigurato anche il soppalco al piano quarto ma negli elaborati non è riportata la scala di collegamento fra piano terzo e soppalco.

L'elaborato "stato di progetto" della pratica edilizia n. 117/2009 riporta uno stato del bene simile all'attuale, con differenze rappresentate dal diverso posizionamento della tramezzatura che separa il "vano 3" dagli altri locali, dalla presenza del soppalco con relativa scala di collegamento con il "vano 1", dalla presenza di ringrossi di alcune murature non completamente realizzati, dalla presenza di un lucernaio nel bagno "vano 2" (non realizzato) e dalla modifica della copertura del "vano 4" per raggiungere l'altezza minima per l'abitabilità (non realizzata).

In sintesi, i beni oggetto di stima sono rappresentati da una unità immobiliare a uso magazzino in corso di trasformazione in unità abitativa. I relativi lavori non sono mai stati ultimati, i titoli abilitativi edilizi sono decaduti e lo stato attuale del bene differisce dalla rappresentazione riportata nella planimetria catastale

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 73bc1a60a2b33476

proprio a causa dei lavori in corso mai ultimati.

Più in particolare, le opere fino a oggi realizzate hanno comportato la demolizione del soppalco-ripostiglio al piano quarto, con relativa scala di accesso, lo spostamento di una paretina divisoria fra la "cucina" (vano 1) e la "camera" (vano 3), la realizzazione di una nuova apertura fra la "camera" (vano 3) e il "soggiorno" (vano 4) e la chiusura di tre piccole finestre nel "soggiorno" (vano 4) con affaccio verso nord.

Fra le opere non realizzate vi è la modifica della copertura del "soggiorno" (vano 4) per poter raggiungere l'altezza utile interna minima per l'abitabilità dei locali.

A lavori ultimati si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

Si tratta di una unità immobiliare in corso di ristrutturazione con cambio di destinazione da "magazzino" a "civile abitazione". I lavori non sono mai stati ultimati e il bene è attualmente in stato di abbandono.

I locali al terzo piano sono occupati dai materiali di risulta delle demolizioni operate nell'ambito del progetto di ristrutturazione per il quale l'ultimo titolo edilizio fu rilasciato nell'anno 2013.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sulle quali spettano diritti all'unità immobiliare oggetto di stima sono così identificate nel titolo di provenienza in capo all'esecutato, rappresentato dall'atto De Luca 17.03.2023, rep. 19731/3606.

"(...) proporzionali diritti di comproprietà sui passaggi e vani scala comuni (meglio identificati catastalmente al foglio 20, numero 697, subalterno 8, ubicazione via degli Orti civico 20, piano T-1-2-3, bene non censibile a comune tra il mappale 697, subalterni 9, 15 (ex subalterno 10). 11, 12, 13 e 14, il mappale 702, subalterni 4, 5 e 6 ed il mappale 703, subalterni 6, 7 ed 8) con accesso sia da via Umberto sia da via degli Orti, sul passaggio comune (meglio identificato catastalmente con il numero 702, subalterno 2, ubicazione via degli Orti civico 20, piano terra, bene non censibile a comune tra il mappale 697, subalterni 9, 15 (ex subalterno 10), 11, 12, 13 e 14, il mappale 702, subalterni 4, 5 e 6 ed il mappale 703, subalterni 4, 5, 6, 7 ed 8 ed il mappale 699, subalterni 1, 3, 4 e 5), sia sulla corte comune (meglio identificata catastalmente al foglio 20, numero 700, centiare 12, corte comune senza reddito), nonché su tutte le altre parti comuni, opere ed impianti del fabbricato di cui detti immobili fanno parte, tali per legge (articolo 1117 del codice civile) ed in base ai menzionati titoli di provenienza.

Nello stesso atto pubblico, nella descrizione dei beni compravenduti, è riportata la precisazione che questi sono "corredati dai proporzionali diritti di comproprietà pari a 1/2 (un mezzo) sul vano a uso ripostiglio e terrazza posti al piano terzo (...) censita nel catasto fabbricati di detto Comune, (...) numero 697, subalterno 9, ubicazione via degli Orti civico 20, piano terzo, bene non censibile a comune esclusivamente tra il numero 697 subalterno 14, numero 702 subalterno 4 e numero 703, subalterno 6 graffati ed il numero 697, subalterno 15 (vano comune ad uso ripostiglio e terrazza).

Per la localizzazione grafica delle parti comuni si rimanda alla planimetria presente fra gli allegati alla presente perizia.

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 73bc1a60a2b33476

Con riferimento a quanto riportato nel titolo di provenienza, si osserva come in realtà i mappali 702 sub. 5, 702 sub. 6 e 703 sub. 8 non siano presenti in catasto. Inoltre, nell'elaborato planimetrico depositato in data 09.02.2005 il subalterno 697 sub. 9 in origine bene comune all'unità immobiliare oggetto di stima e all'unità immobiliare 697 sub. 10 (poi sub. 15) è stato soppresso e fuso con l'unità immobiliare 697 sub. 10 per formare la nuova unità immobiliare 697 sub. 15, successivamente soppressa e frazionata nelle ulteriori unità immobiliari 697 sub. 17 (piano secondo), 697 sub. 18 (piano terra) e 697 sub. 19 (piano terzo)

Anche il riferimento al mappale 697 subalterno 8 "accessibile sia da via Umberto sia da via degli Orti" lascia adito a dubbi in quanto fra il bene comune 697 subalterno 8 e via Umberto si trova un corridoio il quale secondo l'elaborato planimetrico in atti fa parte dell'unità immobiliare 697 subalterno 2

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima fa parte di un fabbricato derivante dalla demolizione e ricostruzione di un precedente edificio, autorizzata con licenza edilizia n. 277/66 rilasciata in data 10.09.1966.

Il bene oggetto di stima, con riferimento alla porzione di unità immobiliare al piano terzo, ha esposizione sud (una prima finestra del vano da destinare a cucina si apre verso est sulla corte interna e una seconda finestra dello stesso vano si apre verso nord sulle scale condominiali), con il bagno che è privo di finestre (il lucernaio previsto nel permesso di costruire n. 233/2013 non è stato realizzato).

Le strutture verticali, secondo quanto appare dalle fotografie allegate alle pratiche edilizie, sono in muratura portante di blocchi laterizi semipieni, con solai e copertura con tetto a capanna in latero cemento, di nuova costruzione e manto impermeabile in tegole e coppi.

Le pareti interne ed esterne e i soffitti sono intonacati con intonaco civile liscio (nel bagno è presente un rivestimento in piastrelle delle pareti fino all'altezza di circa metri 1,82) e la pavimentazione dei vani al piano terzo è in piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono rappresentati da finestre e da una porta finestra metalliche, di colore verde, con vetrocamera, prive di protezione esterna a parte la finestra del vano destinato a camera che è dotata di una persiana metallica di colore verde.

La porta di ingresso e le porte interne non sono presenti. Il vano della porta di ingresso è chiuso da una lastra in cartongesso fissata al muro con viti "ad L".

Le scale condominiali sono in muratura, con ringhiera metallica semplice e scalini rivestiti in piastrelle "colore cotto".

L'impianto elettrico, per quanto rilevabile, è del tipo sottotraccia sfilabile e non è mai stato completato.
L'impianto idrico è del tipo sottotraccia ed è rappresentato dalle sole tubazioni non essendo mai stato completato il resto dell'impianto.

Anche per quanto riguarda l'impianto termico sono state messe in opera solo le tubazioni di adduzione del fluido riscaldante ai termosifoni.

Il bene oggetto di stima è completato da una cantina-rimessa al piano terra, con portone metallico non coibentato che si apre sulla via degli Orti, verso sud, non accessibile al momento dei sopralluoghi.

Il bene oggetto di stima gode dei proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni rappresentate dal

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 73bc1a60a2b33476

voltone di accesso sito al civico 20 della via degli Orti, dalla corte comune, dalle scale condominiali comuni.

Secondo l'atto di provenienza, il bene oggetto di stima godeva di proporzionali diritti condominiali anche su di un piccolo ripostiglio con terrazza al piano terzo, anch'esso censito quale bene comune, successivamente soppresso e oggi compreso nella maggior consistenza dell'unità immobiliare 697 sub. 19.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dei sopralluoghi, i beni oggetto di stima erano in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/2003	[redacted]	atto notarile pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo De Luca	17/03/2003	19731	3606
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Pubblicità Immobiliare di Lucca	25/03/2003	5359	3578
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

La provenienza dei diritti di proprietà per 1/1 in capo alla dante causa [redacted] è riportata nell'atto De Luca 17.03.2003, rep. 19731 di cui è presente copia del titolo fra gli allegati alla perizia

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 73bc1a60a2b33476

(allegato n. 15).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da scrittura privata con sottoscrizioni autenticate
  Iscritto a Lucca il 16/04/2004
  Reg. gen. 7276 - Reg. part. 1629
  Quota: 1/1
  Importo: € 188.000,00
  A favore [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 123.000,00
  Spese: € 65.000,00
  Rogante: Notaio Monica Polizzano
  Data: 08/04/2004
  N° repertorio: 557
  N° raccolta: 132
  Note: L'ipoteca colpiva le unità immobiliari censite al catasto di Borgo a Mozzano, foglio 20, numeri 697 subalterno 14 + 702 subalterno 4 + 703 subalterno 6 (graffati) e numero 607 subalterno 9 (ente comune). E' presente l'annotazione in data 30.08.2005, n. 3182 part. - 17325 gen. di riduzione della somma dell'ipoteca da € 195.000,00 a € 188.000,00 (valore degli immobili liberati € 7.000,00) per scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dal Notaio Monica Polizzano in data 14.06.2005, rep. 2457. E' presente l'annotazione in data 30.08.2005, n. 3183 part. - 17326 gen. di restrizione dei beni ipotecati per scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dal Notaio Monica Polizzano in data 14.06.2005, rep. 2457, relativa all'unità immobiliare urbana censita al catasto di Borgo a Mozzano, foglio 20, numero 697 subalterno 9 (ente comune, non interessato dalla presente procedura).

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Pisa il 12/05/2023
  Reg. gen. 8168 - Reg. part. 6031
  Quota: 1/1
  A favore [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: Verbale di pignoramento immobili UNEP Lucca rep. 1578 del 14.04.2023. Il pignoramento interessa l'unità immobiliare a uso magazzino - locale di deposito (categoria catastale C/2) censita al catasto di Borgo a Mozzano, foglio 20, numeri di mappa 697 sub. 14 + 702 sub. 4 + 703 sub. 6 (graffati)

Oneri di cancellazione

Gli oneri per la cancellazione delle formalità e gravami che interessano i beni oggetto di stima non possono essere determinati al momento attuale, essendo in parte collegati all'eventuale prezzo di aggiudicazione, per

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 73bc1a60a2b33476

cui lo scrivente non è in grado di riferire in merito.

Sono presenti le iscrizioni "contro" in data 18.07.2006, n. 3163 part. - 15304 gen., oggetto dell'annotazione di cancellazione totale n. 821 del 15.02.2007 e in data 30.01.2012, n. 169 part. - 1422 gen., oggetto dell'annotazione di cancellazione totale n. 1951 del 06.11.2013.

E' presente anche l'iscrizione "contro" in data 14.12.2015, n. 2340 part. - 16334 gen., che interessa beni immobili non oggetto della presente procedura rappresentati dalle unità immobiliari 697 sub. 17 e 697 sub. 18, foglio 20.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico di Borgo a Mozzano i beni oggetto di stima, localizzati nella UTOE n. 12 di Borgo a Mozzano, si trovano in zona urbanistica "centri di matrice antica" regolata dagli articoli 12, 13 e 14 delle NTA.
Si allega la relativa cartografia con estratto delle norme.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La descrizione delle pratiche edilizie e della situazione urbanistica è stata sviluppata sulla base della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo a Mozzano o disponibile sul sito dello stesso comune, integrata dalle informazioni acquisite durante gli incontri dello scrivente CTU con i tecnici comunali.

Data la natura dell'incarico, lo scrivente non ha provveduto a eseguire verifiche in merito ad alcuni parametri fra cui quelli di seguito indicati:

- misura della superficie dell'intero lotto, verifica del posizionamento in mappa del fabbricato condominiale in cui si trovano i beni oggetto di stima;

- ricerca di eventuali materiali contenenti fibre di amianto utilizzati nella costruzione del fabbricato condominiale in ci si trovano i beni oggetto di stima;

- ricerca di eventuali inquinanti del suolo, rifiuti abbandonati e simili;

- verifiche sulla rispondenza degli impianti tecnologici eventualmente presenti alle norme in materia;

- verifiche in materia di rispondenza dei fabbricati oggetto di stima alle attuali norme in materia di edilizia sismica;

- verifiche in materia di smaltimento delle acque reflue;

- verifiche in merito alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati.

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 73bc1a60a2b33476

Sono state reperite e consultate presso il comune di Borgo a Mozzano cinque pratiche edilizie che interessano i beni oggetto di stima:

• Pratica edilizia n. 227/1966, licenza edilizia n. 277/66, a nome [redacted] per demolizione e ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione;

• Pratica edilizia n. 130/2001, concessione edilizia n. 37/01, a nome [redacted] per completamento lavori di cui alle licenze edilizie n. 227/66 e 332/67 (riferita ad altri beni);

• Pratica edilizia n. 46/2003, nessun titolo edilizio rilasciato, pratica a nome [redacted] per variante alla concessione edilizia n. 37/01;

• Pratica edilizia n. 117/2009, permesso di costruire n. 18/2009, a nome [redacted] per variante a completamento lavori di cui alla concessione edilizia n. 37/01 e cambio di destinazione con adeguamento igienico da soffitte a civile abitazione;

•Pratica edilizia n. 233/2013, permesso di costruire n. 25/2013, a nome [redacted] per completamento lavori di cui al permesso di costruire n. 18/2009.

E' stata reperita a nome [redacted] anche la pratica di condono edilizio n.322/1986, che riguarda altro immobile.

Non è stato possibile reperire le pratiche a nome [redacted] relativa al condono edilizio n. 319/1986 e all'autorizzazione edilizia n. 174 (senza data).

Secondo le informazioni reperite nelle pratiche edilizie consultate, sembra che le pratiche materialmente non reperite non interessino i beni oggetto di stima.

Pratica edilizia n. 227/1966, licenza edilizia n. 227/66, a nome [redacted] richiesta in data 15.07.1966, depositata con protocollo 5788 il giorno 16.07.1966 e nulla osta per esecuzione lavori edili per costruzione di un nuovo fabbricato per civile abitazione previa demolizione dell'edificio esistente rilasciato in data 10.09.1966, n.227.

Il progetto prevedeva al piano terra la realizzazione di un vano a uso "cantina", simile al vano oggi esistente, mentre al piano terzo era prevista sul lato ovest una "soffitta" rappresentata da un unico vano e sul lato est uno "stenditoio" completamente aperto verso sud e coperto in parte da un tetto a capanna (come visibile nella sezione CD del progetto.

Le opere non sono state ultimate.

Pratica edilizia n. 130/2001, concessione edilizia n. 37/01, a nome [redacted] richiesta protocollo 6969 del 13.04.2001 per completamento lavori di cui alle licenze edilizie n. 227/66 e 332/67.

Concessione per esecuzione di opere n. 37/01 rilasciata in data 31.05.2001.

Le opere previste erano le stesse della licenza edilizia pratica n. 227/1966, con indicazione in corrispondenza dello "stenditoio" al piano terzo: "parte coperta da completare con le falde spioventi come da progetto approvato".

Le opere non sono state ultimate.

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 73bc1a60a2b33476

Pratica edilizia n. 46/2003, nessun titolo edilizio rilasciato, pratica a nome [redacted] richiesta protocollo 3545 del 20.02.2003 per completamento lavori e variante alla concessione edilizia n. 37/01.

E' presente la comunicazione di deposito del progetto presso l'Ufficio del Genio Civile protocollo 16618/17683 del 26.11.2003.

L'elaborato grafico riportava una situazione di progetto al piano terzo simile alla situazione attuale, con piccole modifiche nella disposizione delle tramezzature in corrispondenza del bagno (vano 2).

Pratica edilizia n. 117/2009, permesso di costruire n. 18/2009, a nome [redacted] per variante a completamento lavori di cui alla concessione edilizia n. 37/01 e cambio di destinazione con adeguamento igienico da soffitte a civile abitazione, richiesta protocollo 7158 del 28.04.2009.

Autorizzazione Ufficio del Genio Civile prot. 186517/N-60-100-10-20 del 10.07.2009, notifica preliminare cantiere trasmessa alla competente USL a mezzo lettera raccomandata A.R. in data 02.09.2010 e comunicazione inizio lavori alla data del 06.09.2010 depositata con protocollo 13692 del 24.08.2010.

Nella pratica sono presenti la relazione sul contenimento del consumo energetico, la relazione di calcolo ai sensi della L. 10/89, l'elaborato relativo alla "linea vita".

Permesso di costruire n. 18 rilasciato in data 07.09.2009.

L'elaborato grafico relativo allo stato attuale riporta una situazione differente da quella raffigurata nelle precedenti pratiche edilizie, con presenza di un vano corrispondente all'attuale bagno (vano 2) e di un'apertura nella muratura portante fra il "vano 3" e il "vano 4" in precedenza non raffigurata.

L'elaborato grafico relativo allo stato modificato riporta una situazione simile a quella attuale, con lievi differenze nelle tramezzature e con indicazione di opere poi non realizzate (soppalco con scala di accesso nel "vano 1", presenza di un lucernaio nel bagno "vano 2", modifica della copertura del "vano 4" e diversa disposizione di alcune tramezzature.

Le opere non sono state ultimate.

Pratica edilizia n. 233/2013, permesso di costruire n. 25/2013, a nome [redacted] per completamento lavori di cui al permesso di costruire n. 18/2009, richiesta protocollo 12211 del 03.09.2013.

Permesso di costruire n. 25 rilasciato in data 14.10.2013.

Per gli elaborati grafici, il progettista si richiama agli elaborati della pratica edilizia n. 117/2009.

Le opere non sono state ultimate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 73bc1a60a2b33476

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il bene oggetto di stima è rappresentato da una unità immobiliare in origine a uso magazzino, costruita sulla base del nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato in data 10.09.1966 con il numero 227 per demolizione e ricostruzione di un preesistente fatiscente edificio.

Con successive pratiche edilizie è stata autorizzata la realizzazione di opere di straordinaria manutenzione con variazione della destinazione d'uso a "civile abitazione", ma i lavori autorizzati non sono mai stati completati.

Allo stato attuale, il bene si trova in una fase intermedia dei lavori e sarà necessario rinnovare le pratiche edilizie ormai scadute (l'ultimo permesso di costruire è stato rilasciato in data 14.10.2013) per poter completare i lavori e rendere abitabile/agibile il bene oggetto di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è stato possibile acquisire informazioni in merito, non essendosi l'esecutato presentato al momento dei sopralluoghi.
Il titolo di provenienza non menziona la presenza di un condominio e non riporta alcuna informazione in merito a eventuali millesimi condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto di stima rappresentano un unico lotto, essendo costituiti da una sola unità immobiliare urbana.

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - via degli Orti 20, piano T-3-4
  Unità immobiliare censita in catasto come magazzino, nella quale sono in corso lavori di trasformazione in civile abitazione non completati e realizzati sulla base di titoli edilizi ormai privi di validità (l'ultimo permesso di costruire fu rilasciato nell'anno 2013). Il bene si trova in zona residenziale "centro storico", è accessibile attraverso una strada di larghezza limitata (larghezza minima metri 1,85), difficilmente percorribile con mezzi meccanici e nelle zone immediatamente adiacenti non esistono parcheggi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 703, Sub. 6, Categoria C2, Graffato 697 /14 + 702 / 4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 24.798,00
  Il criterio di stima adottato nel caso concreto è rappresentato dall'individuazione del più probabile

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 73bc1a60a2b33476

valore di mercato dei beni di cui trattasi.

Il bene oggetto di stima è rappresentato da una unità immobiliare urbana in corso di trasformazione da "magazzino" a "civile abitazione" con lavori mai conclusi e con titoli edilizi scaduti da alcuni anni, comprendente al piano terra un vano a uso cantina-rimessa e al piano terzo quattro vani e una terrazza in corso di ristrutturazione. Nel fabbricato, accessibile dal numero civico 20 della via degli Orti, non esiste ascensore.

L'unità immobiliare si trova nel centro di Borgo a Mozzano, a breve distanza dalla via Umberto I che è la principale strada che attraversa il paese, ma è accessibile solo tramite la viabilità secondaria rappresentata dalla via degli Orti con larghezza limitata (minimo metri 1,85), difficilmente percorribile con mezzi meccanici e praticamente priva di parcheggi.

Secondo il Regolamento Urbanistico – variante 2019 attualmente vigente, la zona urbanistica in cui si trova l'unità immobiliare è "Centri di matrice antica", regolata dagli articoli 12 e successivi delle NTA.

L'immobile non presenta caratteristiche di particolare pregio e confina tramite la corte comune con altri fabbricati di vecchia costruzione abbandonati e fatiscenti.

L'appetibilità sul mercato, a opinione dello scrivente, è da ritenere scarsa sia per lo stato in cui il bene attualmente si trova, sia per le scarse potenzialità di utilizzo in quanto l'ultimo progetto approvato prevedeva la realizzazione di una piccola unità immobiliare dotata di una sola camera con superficie utile di 9 metri quadrati e pertanto adatta a un solo posto letto. La difficile accessibilità con mancanza di ascensore per raggiungere il terzo piano e l'assenza di parcheggi o posti auto nelle immediate vicinanze rappresentano ulteriori fattori penalizzanti.

L'unico fattore positivo è rappresentato dall'esposizione a sud, con il locale destinato a soggiorno e l'antistante terrazzo che godono di ottima insolazione e di ottimo panorama.

Secondo i dati reperibili sulla banca dati "Geopoi" e riferiti al secondo semestre 2023, viene attribuito alle "abitazioni civili" un valore indicativo medio compreso fra circa 740,00 e circa 1.100,00 € a metro quadrato di superficie lorda, mentre viene attribuito alle "abitazioni di tipo economico" un valore indicativo medio compreso fra circa 650,00 e circa 950,00 € a metro quadrato di superficie lorda. Secondo la stessa fonte, ai "box" è attribuito un valore indicativo medio compreso fra circa 370,00 e circa 550,00 € a metro quadrato di superficie lorda.

Secondo i dati reperibili sulla banca dati "Borsino Immobiliare", alle "abitazioni in stabili di fascia media è attribuito un valore indicativo medio compreso fra circa 616.00 e circa 946,00 € a metro quadrato, mentre alle "abitazioni in stabili di 2^ fascia" (di qualità inferiore alla media di zona) è attribuito un valore indicativo medio compreso fra circa 588.00 e circa 805,00 € a metro quadrato.

Lo scrivente ha anche eseguito direttamente una ricerca on line per individuare i beni offerti in vendita nella zona in cui si trovano i beni oggetto di stima.

Sono stati reperiti quattro immobili da prendere come possibili riferimenti, siti in piazza Garibaldi, in prossimità dell'ex convento, appena a valle della ferrovia, in via dei Giardini e all'incrocio fra la via degli Orti e via Umberto I.

I primi tre immobili, che dalle fotografie degli annunci apparivano di non recente costruzione ma comunque abitati o abitabili, hanno superfici comprese fra circa 103 e circa 145 metri quadrati e sono offerti in vendita con prezzi unitari compresi fra circa 585,00 e circa 825,00 € a metro quadrato; il quarto immobile, interessato dall'esecuzione immobiliare n. 176/2019, è posto in vendita per i diritti di

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 73bc1a60a2b33476

proprietà per ½, con un valore di mercato per 1000/1000 di piena proprietà indicato in perizia pari a 187.600,00 € e una superficie di circa 312 metri quadrati, con un valore unitario corrispondente a circa 600,00 € a metro quadrato.

Il bene oggetto di stima si colloca, a opinione dello scrivente, in una fascia "bassa" di mercato, essendo opportuno nel caso concreto applicare valori unitari prossimi ai valori minimi rilevati, decurtati di circa il 50 % per tener conto della necessità di ultimare le opere per la trasformazione in "civile abitazione".

Per quanto riguarda le superfici da considerare, saranno adottate le superfici lorde (comprensive dell'incidenza delle murature), come previsto nell'applicativo "procedure.it", applicando coefficienti riduttivi pari a 0,25 per la terrazza e pari a 0,20 per la cantina-rimessa al piano terra, come previsto nello stesso applicativo.

I dati metrici dell'unità immobiliare oggetto di stima vedono per i vani "potenzialmente abitabili" al piano terzo una superficie utile netta di circa 59,86 metri quadrati e una superficie lorda di circa 71.89 metri quadrati; per il terrazzo al piano terzo una superficie utile netta di circa 18,95 metri quadrati e una superficie lorda di circa 26,34 metri quadrati; per la cantina-rimessa al piano terra (inaccessibile al momento dei sopralluoghi) una superficie utile netta di circa 19,56 metri quadrati e una superficie lorda di circa 24,31 metri quadrati.

Applicando a terrazzo e cantina i coefficienti riduttivi in precedenza citati, la superficie lorda totale compensata è pari a circa 82,66 metri quadrati.

Adottando un valore unitario di base pari a circa 600,00 €, essendo il fabbricato in corso di ristrutturazione con lavori non ultimati e ritenendo opportuna l'applicazione della riduzione del 50 % del valore di base, a un valore unitario di base ridotto pari a circa 300,00 € a metro quadrato corrisponde un valore di stima del bene di cui trattasi nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova pari a € 24.798,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Borgo a Mozzano (LU) - via degli Orti 20, piano T-3-4	82,66 mq	300,00 €/mq	€ 24.798,00	100,00%	€ 24.798,00
				Valore di stima:	€ 24.798,00

Valore di stima: € 24.798,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
riduzione 20 % per vizi occulti e facilitazione della vendita in tempi brevi	20,00	%

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 73bc1a60a2b33476

Valore finale di stima: **€ 19.838,40**

Il criterio di stima utilizzato nel caso concreto è rappresentato dall'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni di cui trattasi.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I beni oggetto di stima sono rappresentati da una unità immobiliare in origine destinata a magazzino e per la quale erano in corso lavori di straordinaria manutenzione con variazione della destinazione d'uso a "civile abitazione".
Le opere non sono mai state completate e i titoli edilizi originari rilasciati, l'ultimo dei quali risale all'anno 2013, sono ormai decaduti e privi di validità.
Saranno a cura dell'aggiudicatario gli oneri per la presentazione di idonea pratica edilizia per il completamento dei lavori, ivi compresi gli eventuali oneri concessori, se dovuti.

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.

Castelnuovo di Garfagnana, li 10/05/2024

CASANOVI LUIGI
2024.05.10 16:18:47
CN=CASANOVI LUIG
C=IT
O=CONAF
2.5.4.11=N. Iscr. 157
DOTTORE AGRONOMO
LUIGI
RSA/2048 bits

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Casanovi Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto mappa wegis Borgo a Mozzano - foglio 20 (Aggiornamento al 29/02/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura catastale storica unità immobiliare 703 sub. 6, foglio 20 (Aggiornamento al 29/02/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - elaborato planimetrico anno 2002 fabbricato 697, foglio 20 (Aggiornamento al 29/02/2024)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - elenco subalterni anno 2002 fabbricato 697, foglio 20 (Aggiornamento al 29/02/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - elaborato planimetrico anno 2005 fabbricato 697, foglio 20 (Aggiornamento al 29/02/2024)

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 73bc1a60a2b33476

- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - elenco subalterni anno 2005 fabbricato 697, foglio 20 (Aggiornamento al 29/02/2024)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - planimetria catastale in atti unità immobiliare 703 sub. 6, foglio 20 (Aggiornamento al 29/04/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - elaborato grafico stato attuale beni oggetto di stima
- ✓ N° 9 Altri allegati - elaborato grafico difformità edilizie beni oggetto di stima
- ✓ N° 10 Altri allegati - pubblicità immobiliare - elenco note [redacted] (Aggiornamento al 02/03/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - pubblicità immobiliare - iscrizione n. 1629 part. / 2004 (Aggiornamento al 16/04/2004)
- ✓ N° 12 Altri allegati - pubblicità immobiliare - iscrizione n. 1629 part. / 2004 - annotazione n. 3182 part. 2005 (Aggiornamento al 30/08/2005)
- ✓ N° 13 Altri allegati - pubblicità immobiliare - iscrizione n. 1629 part./ 2004 - annotazione n. 3183 part. / 2005 (Aggiornamento al 30/08/2005)
- ✓ N° 14 Altri allegati - pubblicità immobiliare - trascrizione n. 3578 part. / 2003 (Aggiornamento al 25/03/2003)
- ✓ N° 15 Altri allegati - pubblicità immobiliare - trascizione n. 3578 part. / 2003 - titolo (Aggiornamento al 17/03/2003)
- ✓ N° 16 Altri allegati - pubblicità immobiliare - trascrizione n. 6031 part. / 2023 (Aggiornamento al 12/05/2023)
- ✓ N° 17 Tavola del progetto - pratica edilizia n. 227 / 1966 - elaborato grafico
- ✓ N° 18 Altri allegati - pratica edilizia n. 227 / 1966 - fotografia prima dei lavori
- ✓ N° 19 Concessione edilizia - pratica edilizia n. 227 / 1966 - nulla osta esecuzione lavori (Aggiornamento al 10/09/1966)
- ✓ N° 20 Altri allegati - pratica edilizia n. 130 / 2001 - relazione tecnica (Aggiornamento al 13/04/2001)
- ✓ N° 21 Tavola del progetto - pratica edilizia n. 130 / 2001 - elaborato grafico 1 (Aggiornamento al 13/04/2001)
- ✓ N° 22 Tavola del progetto - pratica edilizia n. 130 / 2001 - elaborato grafico 2 (Aggiornamento al 13/04/2001)
- ✓ N° 23 Foto - pratica edilizia n. 130 / 2001 - documentazione fotografica
- ✓ N° 24 Concessione edilizia - pratica edilizia n. 130 / 2001 - concessione edilizia n. 37 / 2001 (Aggiornamento al 31/05/2001)
- ✓ N° 25 Altri allegati - pratica edilizia n. 46 / 2003 - relazione tecnica (Aggiornamento al 20/02/2003)
- ✓ N° 26 Tavola del progetto - pratica edilizia n. 46 / 2003 - elaborato grafico (Aggiornamento al 20/02/2003)

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 73bc1a60a2b33476

- ✓ N° 27 Tavola del progetto - pratica edilizia n. 46 / 2003 - schema interventi - stato attuale (Aggiornamento al 20/02/2003)
- ✓ N° 28 Tavola del progetto - pratica edilizia n. 46 / 2003 - schema interventi - stato di progetto (Aggiornamento al 20/02/2003)
- ✓ N° 29 Altri allegati - pratica edilizia n. 46 / 2003 - scheda indagine edifici L.R. 59/80 (Aggiornamento al 21/01/1998)
- ✓ N° 30 Altri allegati - pratica edilizia N. 46 / 2003 - deposito progetto all'Ufficio del Genio Civile (Aggiornamento al 26/11/2003)
- ✓ N° 31 Altri allegati - pratica edilizia n. 117 / 2009 - relazione tecnica
- ✓ N° 32 Tavola del progetto - pratica edilizia n. 117 / 2009 - stralcio elaborato grafico 1 (Aggiornamento al 10/04/2009)
- ✓ N° 33 Tavola del progetto - pratica edilizia n. 117 / 2009 - stralcio elaborato grafico 2 (Aggiornamento al 10/04/2009)
- ✓ N° 34 Tavola del progetto - pratica edilizia n. 117 / 2009 - stralcio elaborato grafico 3 (Aggiornamento al 10/04/2009)
- ✓ N° 35 Altri allegati - pratica edilizia n. 117 / 2009 - autorizzazione Ufficio del Genio Civile (Aggiornamento al 10/07/2009)
- ✓ N° 36 Altri allegati - pratica edilizia n. 117 / 2009 - linea vita
- ✓ N° 37 Altri allegati - pratica edilizia n. 117 / 2009 - norme urbanistiche
- ✓ N° 38 Concessione edilizia - pratica edilizia n. 117 / 2009 - permesso di costruire n. 18 (Aggiornamento al 17/09/2009)
- ✓ N° 39 Altri allegati - pratica edilizia n. 117 / 2009 - comunicazione inizio lavori (Aggiornamento al 24/08/2010)
- ✓ N° 40 Altri allegati - pratica edilizia n. 233 / 2013 - richiesta permesso di costruire (Aggiornamento al 30/08/2013)
- ✓ N° 41 Altri allegati - pratica edilizia n. 233 / 2013 - relazione tecnica (Aggiornamento al 30/08/2013)
- ✓ N° 42 Concessione edilizia - pratica edilizia n. 233 / 2013 - permesso di costruire n. 25 (Aggiornamento al 14/10/2013)
- ✓ N° 43 Altri allegati - estratto regolamento urbanistico
- ✓ N° 44 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 45 Ortofoto - ripresa aerea anno 2023
- ✓ N° 46 Altri allegati - estratto atto di nascita [redacted] con annotazioni
- ✓ N° 47 Altri allegati - identificazione beni e parti comuni - base elaborati planimetrici anno 2002 e anno 2005
- ✓ N° 48 Altri allegati - confronto piante elaborati grafici pratiche edilizie

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 73bc1a60a2b33476

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - via degli Orti 20, piano T-3-4
  Unità immobiliare censita in catasto come magazzino, nella quale sono in corso lavori di trasformazione in civile abitazione non completati e realizzati sulla base di titoli edilizi ormai privi di validità (l'ultimo permesso di costruire fu rilasciato nell'anno 2013). Il bene si trova in zona residenziale "centro storico", è accessibile attraverso una strada di larghezza limitata (larghezza minima metri 1,85), difficilmente percorribile con mezzi meccanici e nelle zone immediatamente adiacenti non esistono parcheggi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 703, Sub. 6, Categoria C2, Graffato 697 /14 + 702 / 4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico di Borgo a Mozzano i beni oggetto di stima, localizzati nella UTOE n. 12 di Borgo a Mozzano, si trovano in zona urbanistica "centri di matrice antica" regolata dagli articoli 12, 13 e 14 delle NTA. Si allega la relativa cartografia con estratto delle norme.

Prezzo base d'asta: **€ 19.838,40**

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 73bc1a60a2b33476

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.838,40

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Borgo a Mozzano (LU) - via degli Orti 20, piano T-3-4		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 703, Sub. 6, Categoria C2, Graffato 697 /14 + 702 / 4	**Superficie**	82,66 mq
Stato conservativo:	Si tratta di una unità immobiliare in corso di ristrutturazione con cambio di destinazione da "magazzino" a "civile abitazione". I lavori non sono mai stati ultimati e il bene è attualmente in stato di abbandono. I locali al terzo piano sono occupati dai materiali di risulta delle demolizioni operate nell'ambito del progetto di ristrutturazione per il quale l'ultimo titolo edilizio fu rilasciato nell'anno 2013.		
Descrizione:	Unità immobiliare censita in catasto come magazzino, nella quale sono in corso lavori di trasformazione in civile abitazione non completati e realizzati sulla base di titoli edilizi ormai privi di validità (l'ultimo permesso di costruire fu rilasciato nell'anno 2013). Il bene si trova in zona residenziale "centro storico", è accessibile attraverso una strada di larghezza limitata (larghezza minima metri 1,85), difficilmente percorribile con mezzi meccanici e nelle zone immediatamente adiacenti non esistono parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 73bc1a60a2b33476

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da scrittura privata con sottoscrizioni autenticate
  Iscritto a Lucca il 16/04/2004
  Reg. gen. 7276 - Reg. part. 1629
  Quota: 1/1
  Importo: € 188.000,00
  A favore [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 123.000,00
  Spese: € 65.000,00
  Rogante: Notaio Monica Polizzano
  Data: 08/04/2004
  N° repertorio: 557
  N° raccolta: 132
  Note: L'ipoteca colpiva le unità immobiliari censite al catasto di Borgo a Mozzano, foglio 20, numeri 697 subalterno 14 + 702 subalterno 4 + 703 subalterno 6 (graffati) e numero 607 subalterno 9 (ente comune). E' presente l'annotazione in data 30.08.2005, n. 3182 part. - 17325 gen. di riduzione della somma dell'ipoteca da € 195.000,00 a € 188.000,00 (valore degli immobili liberati € 7.000,00) per scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dal Notaio Monica Polizzano in data 14.06.2005, rep. 2457. E' presente l'annotazione in data 30.08.2005, n. 3183 part. - 17326 gen. di restrizione dei beni ipotecati per scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dal Notaio Monica Polizzano in data 14.06.2005, rep. 2457, relativa all'unità immobiliare urbana censita al catasto di Borgo a Mozzano, foglio 20, numero 697 subalterno 9 (ente comune, non interessato dalla presente procedura).

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Pisa il 12/05/2023
  Reg. gen. 8168 - Reg. part. 6031
  Quota: 1/1
  A favore [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: Verbale di pignoramento immobili UNEP Lucca rep. 1578 del 14.04.2023. Il pignoramento interessa l'unità immobiliare a uso magazzino - locale di deposito (categoria catastale C/2) censita al catasto di Borgo a Mozzano, foglio 20, numeri di mappa 697 sub. 14 + 702 sub. 4 + 703 sub. 6 (graffati)

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 73bc1a60a2b33476