
TRIBUNALE DI LUCCA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bulgarelli Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 120/2024 del R.G.E.
promossa da

[REDACTED]
Codice fiscale, P.IVA: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 120/2024 del R.G.E.	18
Lotto Unico	18

INCARICO

All'udienza del 29/09/2024, il sottoscritto Geometra Bulgarelli Tiziana, con studio in Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.6, Fornaci di Barga - 55051 - Barga (LU), email tiziana.bulgarelli@yahoo.it, PEC tiziana.bulgarelli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1 - Appartamento di civile abitazione** ubicato in Coreglia Antelminelli (LU) - frazione Calavorno, Corso Nazionale n.62, Piano T-1-2.

DESCRIZIONE

Unità immobiliare ad uso civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato su tre piani fuori terra oltre il seminterrato di proprietà di [REDACTED] c.f. [REDACTED].
Il fabbricato è posto in aderenza ad altre unità immobiliari e si affaccia sul Corso Nazionale.

La zona limitrofa è un'area residenziale-commerciale, sono presenti parcheggi ed i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Dal punto di vista distributivo l'appartamento è sviluppato su tre piani, piano terra, piano primo e piano secondo; al piano terra si trova ad uso esclusivo il vano scala che collega l'ingresso del fabbricato all'unità immobiliare composta al piano primo da cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, doccia, n.3 camere, studio, terrazzo e vano scala che collega il piano al secondo questo suddiviso da sala, camera, disimpegno, w.c., n.2 locali sottotetto non abitabili e terrazza.

L'ingresso al piano terra e la resede fronte strada è a comune con le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato così come le cantine, il locale tecnico, lo scannafosso e la resede posti al piano seminterrato.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento** ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - Corso Nazionale n.62, Calvorno, Piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione depositata nel fascicolo di cui all'ex art.567 comma 2 è la seguente:

- certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata in data 04/09/2024 a firma del Dott. [REDACTED]
- visura catastale immobile depositata in data 04/09/2024.
- estratto di mappa depositata in data 04/09/2024.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- Proprietà 1/1.

L'Esperto fa presente che non è stata presentata la Successione di [REDACTED] c.f. [REDACTED] ma è stata fatta solo da parte di [REDACTED] c.f. [REDACTED] erede, Accettazione Espressa di Eredità con Atto Notarile Pubblico del 23/05/2018 rep.47117/16310 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 24/05/2018, Reg.Gen.8053, Reg.Part.5732.

Ai fini fiscali dovrà essere presentata apposita Denuncia di Successione di [REDACTED]

CONFINI

Il fabbricato confina nel complesso con Comune di Coreglia Antelminelli, foglio 46 mappale 528, mappale 428, Corso Nazionale, salvo sè altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani abitabili ed accessori diretti - piano terra	111,65 mq	136,35 mq	1	136,35 mq	soggiorno 3,05 m cucina 3,09 m disimpegno 3,07 m bagno 3,18 m doccia 3,07 m disimpegno 3,19 m camera 3,20 m studio 3,07 m camera 3,24 m camera 3,24 m	primo
Balcone - piano terra	1,50 mq	1,80 mq	0,30	0,54 mq		primo
Vani abitabili ed accessori diretti - piano primo	43,00 mq	53,52 mq	1	53,52 mq	studio 2,80 m camera 2,81 m wc hmin 1,84, hmax 2,09	secondo

Lastrico solare di copertura	45,00 mq	47,00 mq	0,15	7,05 mq	
Totale superficie convenzionale:				197,46 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				197,46 mq	

Per la determinazione della Superficie Convenzionale è stato adottato il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL), cui sono stati applicati gli indici mercantili dettati da Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

Circa la divisibilità del bene l'Esperto precisa che non è possibile dividere in bene in più unità immobiliari.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il bene oggetto di procedura, Comune Coreglia Antelminelli, Catasto Fabbricati, foglio 46, mappale 427 sub.8 è all'attualità catastalmente intestato a:

[redacted] c.f. [redacted] per l'usufrutto di 1/1;
 [redacted] c.f. [redacted] per la nuda proprietà di 1/2;
 [redacted] c.f. [redacted] per la nuda proprietà di 1/2;

L'Esperto fa presente che [redacted] è deceduto in [redacted] e [redacted] è deceduto in data [redacted]; rimane pertanto unico erede e proprietario per la quota di 1/1 [redacted]. Per l'aggiornamento della ditta dovrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Lucca apposita pratica catastale.

L'Esperto fa inoltre presente che in precedenza l'unità presentava una situazione degli intestati diversa dall'attuale ed un diverso dato identificativo così come di seguito riportato.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 25/11/1974	[redacted] c.f. [redacted] per la quota di 16/36, [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/9; [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/9; [redacted] nata a [redacted] [redacted] [redacted] per la quota di 3/9;	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 427, Sub. 3 Categoria A4 Cl.8, Cons. 5,5 Rendita € 0,30 Piano 1
Dal 25/11/1974 al 29/11/2007	c.f. [redacted] per la quota di 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 427, Sub. 3 Categoria A4 Cl.8, Cons. 5,5 Rendita € 255,65 Piano 1
Dal 29/11/2007 al 03/12/2007	c.f. [redacted] per la quota di 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 427, Sub. 8 Categoria A3 Cl.3, Cons. 11,5 Rendita € 742,41 Piano T-1-2

Dal 03/12/2007 al 31/05/2025

[redacted] nato a [redacted] il [redacted]
c.f. [redacted] per
l'usufrutto di 1/1;
[redacted]
c.f. [redacted] per la nuda proprietà di
1/2;
[redacted] c.f.
[redacted] per la nuda proprietà di 1/2;

Catasto Fabbricati
Fg. 46, Part. 427, Sub. 8
Categoria A3
Cl.3, Cons. 11,5
Rendita € 742,41
Piano T-1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	427	8		A3	3	11,5 vani	221 mq	724,41 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la **planimetria catastale** in atti, pratica LU02444241 presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Lucca in data 29/11/2007, vengono rilevate alcune differenze sotto riportate sinteticamente:

Piano Primo

- diversa rappresentazione del vano scala.
- il disimpegno è utilizzato come studio.
- non è stata indicata l'altezza nei vari locali aventi altezza diversa da quella riportata in planimetria: cucina h=3,09, n.2 camere h=3,24, bagno h=3,18, doccia h=3,07, disimpegno h= 3,19, studio (disimpegno) h=3,07.

Piano Secondo

- diversa rappresentazione del vano scala.
- mancata indicazione delle altezze nel locale wc.
- diversa rappresentazione del muro fra la camera ed il ballatoio.
- errata indicazione delle altezze interne.
- errata rappresentazione del muro perimetrale e della spalletta tra il disimpegno ed il lastrico solare.

E' presente un elaborato planimetrico con elenco dei subalterni indicante le unità immobiliari che compongono il fabbricato e le parti a comune fra le stesse.

L'Esperto fa presente che l'unità immobiliare di che trattasi ha a comune con le altre unità immobiliari al piano terra l'ingresso e la resede fronte strada ed al piano seminterrato la resede, le cantine il locale caldaia e lo scannafosso (foglio 46, mappale 427 sub.9, e sub.10, Catasto Urbano, Comune Coreglia Antelminelli).

Rispetto a quanto riportato nell'elaborato planimetrico è stato riscontrato per il sub.10, foglio 46, mappale 427 Catasto Urbano, Comune Coreglia Antelminelli, la mancata parete e vano porta che divide il disimpegno dallo scannafosso al piano seminterrato e l'errata descrizione del BCNC: trattasi di resede, cantine, locale di deposito e scannafosso così come indicato negli elaborati grafici PCS 34/2009.

Per il sub.9, foglio 46, mappale 427 Catasto Urbano, Comune Coreglia Antelminelli, è stato rilevato un'errata descrizione del BCC: trattasi di cantina così come indicato negli elaborati grafici PCS 34/2009.

L'Esperto fa inoltre presente che qualora le differenze riscontrate producessero una modifica dei dati censuari dell'immobile, l'aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento degli atti presso l'agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Lucca a proprio cura e spese.

PRECISAZIONI

Niente da rilevare

PATTI

Niente da rilevare

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si presenta in pessimo stato di manutenzione.

Presenti efflorescenze e macchie scure sulle pareti, distacchi di intonaco, umidità, infiltrazioni di acqua con creazione di vegetazione interna e muffa. Si denota la mancata manutenzione dell'immobile da anni dettata dalla presenza di mattonelle rotte, dalla condizione in cui versano finestre e persiane, dalla nascita di vegetazione nelle canale di gronda della terrazza dove l'acqua piovana ristagna, dalla vetustà degli elementi riscaldanti; dal mal funzionamento degli scarichi dei reflui oltre che dalla presenza di detriti nei vari locali dell'abitazione sia esclusivi che a comune.

PARTI COMUNI

All'unità immobiliare si accede tramite l'ingresso e disimpegno a comune con le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato; inoltre vi sono a comune la resede posta la piano terra fronte strada, resede autorimessa, locale caldaia e cantina poste al piano seminterrato. Vi è anche un passo a comune pedonale dal quale tramite un cancello, ormai più in essere, si accedeva alla resede posta la piano seminterrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono servitù attive e passive "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e trascritte nei pubblici registri immobiliari. Fanno eccezione quelle costituite per destinazione del buon padre di famiglia derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è elevato su tre piani fuori terra oltre il seminterrato ed è stato costruito in epoca remota: ha struttura portante in pietra tipica del luogo intonaca e ha la copertura con manto in cotto; sono presenti su quest'ultima comignoli in eternit.

Le gronde sono in cls con canali e discendenti in rame.

Sulla copertura del lastrico solare è stata posata in opera una guaina ardesia. Il parapetto del medesimo è in parte in muratura ed in parte in ferro e laterizio.

I solai di piano e di copertura sono in legno con controsoffitto incanniccato al piano primo e con perlinato al piano secondo.

Le tramezzature interne sono in forati intonacate a civile.

La pavimentazione è in graniglia al piano terra, in simil cotto al piano secondo ed in ceramica nei bagni e nella doccia così come il rivestimento delle loro pareti e del locale cucina. La pavimentazione in una camera è ricoperta con plastica e in un'altra con moquette.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo dotati in parte di scuri interni ed in parte di persiane in legno.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, sono presenti gli elementi riscaldanti un boiler per l'acqua calda sanitaria, ma non è stato possibile appurare il loro funzionamento.

Da verificare il rispetto delle normative in materia impiantistica e di sicurezza.

Su una striscia di lotto posta a sud del fabbricato è stata rilevata la presenza di pozzetti riguardanti la fognatura comunale (foto10); l'Esperto fa presente che non è stato possibile verificare se l'immobile è correttamente allacciato alla fognatura comunale ed all'acquedotto comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da [REDACTED] il quale ha la residenza presso l'immobile oggetto di perizia.

Il contratto di locazione di immobile ad uso abitativo 4+4 stipulato con l'esecutato in data con decorrenza 01/09/2014 con canone mensile di € 350,00, registrato in data 22/09/2014 al n.002761 -serie 3T è scaduto.

L'Esperto fa presente che [REDACTED] ha presentato istanza al Tribunale di Lucca per continuare ad occupare il bene fino all'aggiudicazione offrendosi di pagare un'indennità di occupazione che versa regolarmente ogni mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Attuale Proprietario:

1) [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1.

A seguito di **Accettazione Espressa di Eredità**, ai rogiti del Notaio [REDACTED], rep.47117/16310 del 23/05/2018, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 23/05/2018 Reg.Gen.8053, Reg.Part.5732 contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/2 ed a favore di [REDACTED] per la quota di 1/2.

L'Esperto fa presente che non è stata presentata presso l'Agenzia delle Entrate apposita Denuncia di Successione di morte di [REDACTED].

Precedente Proprietari:

1) [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 e [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2.

A seguito di **Atto di Compravendita** ai rogiti del notaio [REDACTED], rep.4434, raccolta 1343, registrato a Lucca il 03/12/2007, al n.10888 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca, Reg.Gen.25405, Reg.Part.14536 a favore di [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2 e contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1.

2) [REDACTED] per la quota di 1/1 per **Atto di Divisione** del Notaio [REDACTED] in data 25/12/1974, rep.65061/7441 registrato a Castelnuovo Garfagnana il 12/12/1974 n.769, vol.45, trascritto in data 17/12/1974, Reg.Gen.12108, Reg.Part.9894. L'Esperto fa presente che nel medesimo atto gli immobili trattati sono i seguenti i quali subiscono una variazione in data 29/11/2007, prot.llo LU0244241.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 29/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario ai rogiti del Notaio [REDACTED] in data 03/12/2007, rep.4435/1344, iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 04/12/2007 Reg. gen. 25406, Reg. part. 5930 a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1, contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] per l'usufrutto di 1/1, [REDACTED] c.f. [REDACTED] nudo proprietario per la quota di 1/2 e [REDACTED] c.f. [REDACTED] nudo proprietario per la quota di 1/2.

Importo: € 220.000,00

Capitale: € 110.000,00

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ipoteca per mancato pagamento del preavviso a firma del Comune di Coreglia Antelminelli in data 28/09/2022, rep.2/2022, iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 26/09/2023 Reg. gen. 16135, Reg. part. 1929 a favore di Comune di Coreglia Antelminelli c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1, contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 e [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2.

Importo: € 58.934,00

Capitale: € 29.467,00

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ipoteca dovuta al mancato pagamento del preavviso a firma del Comune di Coreglia Antelminelli in data 28/09/2022, rep.3/2022, iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 26/09/2023 Reg. gen. 16136, Reg. part. 1930 a favore di Comune di Coreglia Antelminelli c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1, contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 e [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2.

Importo: € 6.580,00

Capitale: € 3.290,00

Trascrizioni

Atto Giudiziario del 11/06/2024 derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a firma del Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca rep.2571 trascritto a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 01/08/2024, Reg. gen. 13478, Reg. part. 10248 a favore di [REDACTED] P.Iva [REDACTED] per la quota di 1/1 e contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1.

Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Non è possibile preventivare gli oneri di cancellazione e/o restrizione dei beni ipotecati in quanto gli importi e tasse dipendono dal prezzo di aggiudicazione del bene.

NORMATIVA URBANISTICA

In base al Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 04/05/2009, e successiva 3° variante con delibera del Consiglio Comunale n.64 del 04/11/2019, il fabbricato Comune di Coreglia Antelminelli, Catasto Fabbricati, foglio 46, mappale 427 ricade in:

- Edificato a carattere residenziale, Contiguo ai centri storici, o assimilato - art. 15 delle norme tecniche di attuazione; prescrizioni di dettaglio di cui all'art. 72 e alla Relazione Geologica di fattibilità punto 11

Vincoli di natura urbanistica/edilizia e ambientale/paesaggistica

In base alla documentazione cartografica allegata al PIT della Regione Toscana approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015 e successiva deliberazione n.21 è stato possibile rilevare che il fabbricato, mappale 427 foglio 46, Comune di Coreglia Antelminelli, Catasto Fabbricati risulta compreso nel tipo di vincolo sotto riportato:

- aree tutelate per legge (D.Lgs 42/2004, art.142), lett.C, i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua.

Il bene non ricade nel Vincolo Idrogeologico.

In riferimento al Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) Adottato dal Comitato Istituzionale nella seduta del 8 marzo 2013 approvato con D.P.C.M. 26/7/2013 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 34 del 11/02/2014 e successiva deliberazione n.15 del 18/11/2019 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.297 del 19/12/2019, il fabbricato ricade in:

- Aree di fondovalle e/o pianeggianti (art. 13-14-15 delle Norme).

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alle ricerche effettuate dal sottoscritto Esperto presso gli Archivi Comunali di Coreglia Antelminelli è emerso che il fabbricato è stato edificato prima del 1 settembre 1967 e successivamente è stato oggetto dei seguenti permessi edilizi:

- L.E. 28 del 05/05/1973 *"Modifica-restauro ed ampliamento di fabbricato per abitazione e negozio"*

- Permesso di costruire a sanatoria n.34/2009 *"Sanatoria Edilizia opere realizzate in difformità della L.E. 28/1973"*

Conformità edilizia

Precisando che lo stesso Esperto non ha provveduto alla verifica plani-volumetrica dell'intero complesso edilizio e che pertanto non è da escludere che esistano difformità non elencate nel proseguo le quali comunque potranno essere evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, la stessa, mette a confronto lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione con gli elaborati grafici allegati al PC a sanatoria n.34/2009.

Si rilevano le difformità di seguito riassunte a puro titolo indicativo e non esaustivo.

Piano primo:

- lievi differenze nelle dimensioni interne rientranti nella tolleranza del +/- 2% Testo Unico 380/2001;
- diversa destinazione d'uso del disimpegno a studio;

Piano secondo:

- diversa dimensione del disimpegno dato dal minor spessore del muro portante fra lo stesso e il locale camera;
- mancata rappresentazione della spalletta nel disimpegno in luogo a vano porta/finestra.

Costi di regolarizzazione urbanistica

I costi comprensivi di onorari tecnici per la richiesta di Procedimento di Sanatoria Edilizia, escluso verifiche strutturali, progetti di adeguamenti, spese di presentazione pratica, sanzioni amministrative e/o penali, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, oneri di demolizione, Iva e cassa nazionale geometri, ammontano ad

€ 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00);

In relazione alla pratica presentata completa di tutti gli elaborati richiesti, gli enti competenti, definiranno adempimenti, oneri, sanzioni, pagamenti che il sottoscritto Esperto ad oggi non può pronosticare in maniera puntuale.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a proprie cura ed onere alla regolarizzazione del bene.

L'Esperto fa presente che qualora le difformità rilevate non potessero essere sanate, dovrà essere ripristinato lo stato legittimo dei luoghi.

Di tutto quanto sopra relazionato è stato tenuto in considerazione in sede di formulazione del valore unitario di stima del bene oggetto di perizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Esperto fa presente che gli accertamenti ed i rilievi eseguiti sono esclusivamente mirati a determinare la conformità dei luoghi e quanto licenziato preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Fa inoltre presente di non aver effettuato le seguenti verifiche:

- verifica plano-volumetrica dell'intero complesso edilizio;
- verifica del reale posizionamento del fabbricato;
- misurazione dell'effettiva superficie della resede e/o dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini edella distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei

suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;

- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) dell'unità immobiliare delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato delle cui unità immobiliari si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

• **Bene N°1**

- **appartamento di civile abitazione** facente parte di un fabbricato elevato su tre piani fuori terra oltre il seminterrato posto in Coreglia Antelminelli (LU) frazione Calavorno, Corso Nazionale n.62, di proprietà di [REDACTED], c.f. [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1.

Il fabbricato è posto in aderenza ad altre unità immobiliari e si affaccia sul Corso Nazionale.

La zona limitrofa in cui è ubicato il fabbricato è un'area residenziale-commerciale, sono presenti parcheggi ed i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Dal punto di vista distributivo l'appartamento è sviluppato su tre piani, piano terra, piano primo e piano secondo; al piano terra si trova ad uso esclusivo il vano scala che collega l'ingresso del fabbricato all'unità immobiliare composta al piano primo da cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, doccia, n.3 camere, studio, terrazzo e vano scala che collega il piano al secondo questo suddiviso da sala, camera, disimpegno, w.c., n.2 locali sottotetto non abitabili e terrazza.

L'ingresso al piano terra e la resede fronte strada è a comune con le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato così come le cantine, il locale tecnico, lo scannafosso e la resede posti al piano seminterrato.

Identificazione catastale:

- Comune Galliciano, Catasto Fabbricati, foglio 46, mappale 427, Sub. 8, Categoria A3, cl.3, Vani 11,5, Superficie Catastale 221, Rendita € 742,41, piano T-1-2.

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

Valore di stima del bene: € 108.603,00

Criteria di valutazione patrimoniale

Il bene oggetto di procedura è stato valutato con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile prezzo di mercato con il quale la proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della redazione della perizia di stima.

Per determinare il più probabile valore di mercato l'Esperto ha ritenuto opportuno utilizzare un procedimento di stima che si basa sul parametro di confronto dell'immobile da stimare con altri collocati nello stesso segmento di mercato.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato sono le seguenti:

- accertamento ed analisi dei beni oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare ed individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare il bene oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuati;
- rilevazione dei dati immobiliari (superficie catastale, superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo della superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali ottenuti con quelli rilevati da fonti fiduciarie, da operatori del mercato e da quelli prelevati da quotazioni e da valori riportati da pubblicazioni del settore immobiliare;
- determinazione del prezzo medio unitario;
- aggiustamenti del prezzo medio unitario per tenere conto della dissomiglianza residua del bene da stimare con altri beni "comparabili di confronto";
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale del bene da stimare e del prezzo medio unitario.

Intervengono sul calcolo del più probabile valore di mercato del bene da periziare elementi che, in quanto tali, vengono presi in considerazione; questi sono: ubicazione, caratteristiche costruttive, rifiniture di pregio e stato conservativo, destinazione urbanistica, possibilità di ristrutturazione, situazione di mercato (rapporto domanda/offerta).

Per la determinazione della consistenza commerciale del bene da stimare, attendendosi alle istruzioni per la definizione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare redatte dall'agenzia delle entrate, si considera:

- a) la somma delle superfici coperte principali calpestabili comprensive delle quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (100%)

b) le quote percentuali delle superfici ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto, soffitte e simili, box etc.).

Sono stati assunti i seguenti indici mercantili (su base del Sistema Italiano di Misurazione S.I.M personalizzato):

- indice mercantile sup.principali 1,00
- indice mercantile balcone piano terra 0,30
- indice mercantile lastrico solare di copertura piano primo 0,15
- indice mercantile sup.cantina comunicante 0,50

La stima del bene viene effettuato attraverso il metodo "comparativo" basato cioè sul confronto con beni immobili oggetto di vendita ubicati nell'immediate vicinanze del bene da stimare ed aventi caratteristiche simili.

I valori di riferimento sono stati attinti dal mercato immobiliare attraverso atti di compravendita, tenendo comunque conto dei valori rilevati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca e presso la banca dati del Borsino Immobiliare.

Sono stati reperiti i seguenti COMPARABILI

Atto di compravendita data: 25/11/2021

Notaio: ██████████ rep.1995

Destinazione: Abitazione - A/3

Indirizzo: Via della Cartiera n.8

Superficie commerciale mq 155

Prezzo € 42.500,00 pari ad €/mq 274,19

Annuncio da ██████████ Riferimento 372410072-42

Destinazione: Abitazione - A/3

Coreglia Antelminelli, Calavorno

Cat.A3, Sup.102 mq

Prezzo € 75.000,00 pari ad €/mq 735,00

Annuncio da ██████████ Riferimento 372410072-42

Destinazione: Abitazione - A/3

Coreglia Antelminelli, Calavorno

Cat.A3, Sup.245,00 mq

Prezzo € 85.000,00 pari ad €/mq 346,94

Borsino Immobiliare

Abitazioni stabili di 2° fascia

Valore minimo € 638,00

Valore Medio € 726,00

Valore Massimo € 814,00

Determinazione del prezzo medio unitario

L'Esperto svolge le dovute valutazioni, eseguito raffronti ed i necessari aggiustamenti per tenere conto della dissomiglianza dell'immobile oggetto di stima con i "comparabili di confronto", tenuto conto del tipo di costruzione, della sua ubicazione, della destinazione dell'immobile, della qualità dei materiali impiegati, degli impianti di cui è dotato l'immobile, dello stato conservativo, tenuto conto inoltre della presenza dei gravami (pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche), delle difformità presenti in ambito urbanistico che catastale, ha ritenuto di adottare un valore di mercato pari ad € 550,00.

Considerando il bene da periziare con superficie commerciale di mq 197,46 circa si ottiene il seguente risultato:

$mq\ 197,46 \times \text{€ } 550,00 = \text{€ } 108.603,00$ (euro centomilaseicentotre/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Coreglia Antelminelli (LU) - Corso Nazionale n.62, Calvorno, piano S1-1-2	197,46 mq	600,00 €/mq	€ 108.603,00	100,00%	€ 108.603,00
Valore di stima:					€ 108.603,00

Valore di Stima € 108.603,00 (euro centomilaseicentotre/00)

Deprezzamenti

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del Valore (FIV)	20	%

Valore Finale di Stima € 86.882,40 (ottantaseimilaottocentottantadue/40)

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.

Barga, li 31/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bulgarelli Tiziana

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento di civile abitazione ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - Corso Nazionale n.62, Calvorno, piano T-1-2.
- **Proprietà:** 1/1 [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Il fabbricato è posto in aderenza ad altre unità immobiliari e si affaccia sul Corso Nazionale.

La zona limitrofa è un'area residenziale-commerciale, sono presenti parcheggi ed i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Dal punto di vista distributivo l'appartamento è sviluppato su tre piani, piano terra, piano primo e piano secondo; al piano terra si trova ad uso esclusivo il vano scala che collega l'ingresso del fabbricato all'unità immobiliare composta al piano primo da cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, doccia, n.3 camere, studio, terrazzo e vano scala che collega il piano al secondo questo suddiviso da sala, camera, disimpegno, w.c., n.2 sottotetto non abitabili e terrazza.

L'ingresso al piano terra e la resede fronte strada è a comune con le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato così come le cantine, il locale tecnico, lo scannafosso e la resede posti al piano seminterrato

Identificazione catastale:

Comune Coreglia Antelminelli, Catasto Fabbricati, foglio 46, mappale 427, Sub. 8, Categoria A3, cl.3, vani 11,5, Sup. Catastale 221 mq, Rendita € 742,41, Piano T-1-2.

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

Destinazione urbanistica:

In base al Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 04/05/2009, e successiva 3° variante con delibera del Consiglio Comunale n.64 del 04/11/2019, il fabbricato Comune di Coreglia Antelminelli, foglio 46, mappale 427 ricade in:

- Edificato a carattere residenziale, Contiguo ai centri storici, o assimilato - art. 15 delle norme tecniche di attuazione; prescrizioni di dettaglio di cui all'art. 72 e alla Relazione Geologica di fattibilità punto 11

Vincoli di natura urbanistica/edilizia e ambientale/paesaggistica

In base alla documentazione cartografica allegata al PIT della Regione Toscana approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015 e successiva deliberazione n.21 è stato possibile rilevare che il fabbricato, mappale 427 foglio 46, Comune di Coreglia Antelminelli, Catasto Fabbricati risulta compreso nel tipo di vincolo sotto riportato:

- aree tutelate per legge (D.Lgs 42/2004, art.142), lett.C, i fiumi, i terreni, i corsi d'acqua.

Il bene non ricade nel Vincolo Idrogeologico.



In riferimento al Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) Adottato dal Comitato Istituzionale nella seduta del 8 marzo 2013 approvato con D.P.C.M. 26/7/2013 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 34 del 11/02/2014 e successiva deliberazione n.15 del 18/11/2019 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.297 del 19/12/2019, il fabbricato ricade in:

- Aree di fondovalle e/o pianeggianti (art. 13-14-15 delle Norme).

Valore Finale di Stima



€ 86.882,40 (ottantaseimilaottocentottantadue/40)



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 120/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Coreglia Antelminelli (LU) - Corso Nazionale n.62, Calvorno, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento per civile abitazione Identificato al Catasto Fabbricati Comune Coreglia Antelminelli, foglio 46, mappale 427, Sub. 8, Categoria A3, cl.3, vani 11,5, sup.cat. 221 mq, Rendita € 724,41	Superficie	197,46
Stato conservativo:	L'abitazione si presenta in pessimo stato di manutenzione. Presenti efflorescenze e macchie scure sulle pareti, distacchi di intonaco, umidità, infiltrazioni di acqua con creazione di vegetazione interna e muffa. Si denota la mancata manutenzione dell'immobile da anni dettata dalla presenza di mattonelle rotte, dalla condizione in cui versano finestre e persiane, dalla nascita di vegetazione nelle canale di gronda della terrazza dove l'acqua piovana ristagna, dalla vetustà degli elementi riscaldanti; dal mal funzionamento degli scarichi dei reflui oltre che dalla presenza di detriti nei vari locali dell'abitazione sia esclusivi che a comune.		
Descrizione:	<p><i>Unità immobiliare ad uso civile abitazione</i> facente parte di un fabbricato elevato su tre piani fuori terra oltre il seminterrato di proprietà di [REDACTED] c.f. [REDACTED]</p> <p>Il fabbricato è posto in aderenza ad altre unità immobiliari e si affaccia sul Corso Nazionale. La zona limitrofa è un'area residenziale-commerciale, sono presenti parcheggi ed i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.</p> <p>Dal punto di vista distributivo l'appartamento è sviluppato su tre piani, piano terra, piano primo e piano secondo; al piano terra si trova ad uso esclusivo il vano scala che collega l'ingresso del fabbricato all'unità immobiliare composta al piano primo da cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, doccia, n.3 camere, studio, terrazzo e vano scala che collega il piano al secondo questo suddiviso da sala, camera, disimpegno, w.c., n.2 locali sottotetto non abitabili e terrazza.</p> <p>L'ingresso al piano terra e la resede fronte strada è a comune con le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato così come le cantine, il locale tecnico, lo scannafosso e la resede posti al piano seminterrato.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da [REDACTED] il quale ha la residenza presso l'immobile oggetto di perizia. Il contratto di locazione di immobile ad uso abitativo 4+4 stipulato con l'esecutato in data con decorrenza 01/09/2014 con canone mensile di € 350,00, registrato in data 22/09/2014 al n.002761 -serie 3T è scaduto. L'Esperto fa presente che [REDACTED] ha presentato istanza al Tribunale di Lucca per continuare ad occupare il bene fino all'aggiudicazione offrendosi di pagare un'indennità di occupazione che versa regolarmente ogni mese.		