

TRIBUNALE DI LUCCA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dini Lino, nell'Esecuzione Immobiliare 147/2024 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: 0

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale: 0



Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Stazzema (LU) - Via Colle di Pomezzana n. 603 loc. Contra 5 fraz. Mulina	5
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Stazzema (LU) - strada comunale di Pomezzana	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Stazzema (LU) - Via Colle di Pomezzana n. 603 loc. Contra 5 fraz. Mulina	5
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Stazzema (LU) - strada comunale di Pomezzana	5
Titolarità	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Stazzema (LU) - Via Colle di Pomezzana n. 603 loc. Contra 5 fraz. Mulina	6
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Stazzema (LU) - strada comunale di Pomezzana	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Stazzema (LU) - Via Colle di Pomezzana n. 603 loc. Contra 5 fraz. Mulina	6
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Stazzema (LU) - strada comunale di Pomezzana	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Stazzema (LU) - Via Colle di Pomezzana n. 603 loc. Contra 5 fraz. Mulina	6
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Stazzema (LU) - strada comunale di Pomezzana	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Stazzema (LU) - Via Colle di Pomezzana n. 603 loc. Contra 5 fraz. Mulina	7
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Stazzema (LU) - strada comunale di Pomezzana	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Stazzema (LU) - Via Colle di Pomezzana n. 603 loc. Contra 5 fraz. Mulina	8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Stazzema (LU) - strada comunale di Pomezzana	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Stazzema (LU) - Via Colle di Pomezzana n. 603 loc. Contra 5 fraz. Mulina	9
Patti.....	9



Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Stazzema (LU) - Via Colle di Pomezzana n. 603 loc. Contra 5 fraz. Mulina	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Stazzema (LU) - Via Colle di Pomezzana n. 603 loc. Contra 5 fraz. Mulina	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Stazzema (LU) - strada comunale di Pomezzana	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Stazzema (LU) - Via Colle di Pomezzana n. 603 loc. Contra 5 fraz. Mulina	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Stazzema (LU) - strada comunale di Pomezzana	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Stazzema (LU) - Via Colle di Pomezzana n. 603 loc. Contra 5 fraz. Mulina	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Stazzema (LU) - Via Colle di Pomezzana n. 603 loc. Contra 5 fraz. Mulina	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Stazzema (LU) - strada comunale di Pomezzana	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Stazzema (LU) - Via Colle di Pomezzana n. 603 loc. Contra 5 fraz. Mulina	11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Stazzema (LU) - strada comunale di Pomezzana	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Stazzema (LU) - Via Colle di Pomezzana n. 603 loc. Contra 5 fraz. Mulina	12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Stazzema (LU) - strada comunale di Pomezzana	13
Normativa urbanistica	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Stazzema (LU) - Via Colle di Pomezzana n. 603 loc. Contra 5 fraz. Mulina	13
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Stazzema (LU) - strada comunale di Pomezzana	13
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Stazzema (LU) - Via Colle di Pomezzana n. 603 loc. Contra 5 fraz. Mulina	14
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 147/2024 del R.G.E.	19





INCARICO

All'udienza del 11/10/2024, il sottoscritto Arch. Dini Lino, con studio in Via dei Filatori, 8 - 55100 - Lucca (LU), email linodini@alice.it, PEC dini.lino@pec.architettilucca.it, Tel. 3356618627, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Stazzema (LU) - Via Colle di Pomezzana n. 603 loc. Contra 5 fraz. Mulina
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Stazzema (LU) - strada comunale di Pomezzana

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STAZZEMA (LU) - VIA COLLE DI POMEZZANA N. 603 LOC. CONTRA 5 FRAZ. MULINA

Unità abitativa posta in posizione rialzata rispetto alla viabilità pubblica che conduce verso Pomezzana

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A STAZZEMA (LU) - STRADA COMUNALE DI POMEZZANA

Si tratta della resede e del terreno destinato a bosco di pertinenza dell'abitazione

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Stazzema (LU) - Via Colle di Pomezzana n. 603 loc. Contra 5 fraz. Mulina
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Stazzema (LU) - strada comunale di Pomezzana

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STAZZEMA (LU) - VIA COLLE DI POMEZZANA N. 603 LOC. CONTRA 5 FRAZ. MULINA

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A STAZZEMA (LU) - STRADA COMUNALE DI POMEZZANA

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

TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STAZZEMA (LU) - VIA COLLE DI POMEZZANA N. 603
LOC. CONTRA 5 FRAZ. MULINA**

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

- A (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A STAZZEMA (LU) - STRADA COMUNALE DI POMEZZANA

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

CONFINI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STAZZEMA (LU) - VIA COLLE DI POMEZZANA N. 603
LOC. CONTRA 5 FRAZ. MULINA**

Il bene è circondato sui quattro lati dal terreno pertinenziale (Catasto Terreni F 65 mapp.313) descritto al punto successivo

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A STAZZEMA (LU) - STRADA COMUNALE DI POMEZZANA

Il tutto, in un solo corpo copreso l'immobile, confina a ovest con via per farnocchia e Pomezzana, a sud con mapp. 319, a nord con mapp.1127 e 1128, a est con mapp. 316 e 1127

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STAZZEMA (LU) - VIA COLLE DI POMEZZANA N. 603
LOC. CONTRA 5 FRAZ. MULINA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	2,70 m	terra e primo
Locale di deposito	4,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	2,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				83,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,20 mq		

Fabbricato per civile abitazione di remota costruzione e composto al piano terra da ingresso soggiorno, cucina abitabile e vano scala per il piano superiore dove sono presenti due stanze (camera e altro vano per sgombero) oltre a piccolo servizio igienico. Fanno parte della proprietà alcuni annessi come un forno e alcuni piccoli ripostigli/legnaia; oltre a un volume di recente costruzione in struttura di legno (foto 6 e 11). Trovandosi in posizione rialzata rispetto la strada si accede all'unità immobiliare mediante scala di accesso (interna alla proprietà) che dalla via per Farnocchia e Pomezzana arriva nella proprietà. A filo strada (civico 603) è presente un cancellino in ferro.

H piano terra ca 2,70

H piano primo ca 2,43 min sotto travicello, h 2,67 max sotto trave di colmo

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A STAZZEMA (LU) - STRADA COMUNALE DI POMEZZANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	870,00 mq	870,00 mq	0,18	156,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				156,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,60 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STAZZEMA (LU) - VIA COLLE DI POMEZZANA N. 603
LOC. CONTRA 5 FRAZ. MULINA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/1993 al 08/08/2005		Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 65, Part. 313

	Stazzema il 06/03/1953	Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 149,77 Piano T-1
Dal 08/08/2005 al 31/01/2025	nata a [REDACTED] il [REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 65, Part. 313, Sub. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 90 mq mq Rendita € 149,77 Piano T-1

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A STAZZEMA (LU) - STRADA COMUNALE DI POMEZZANA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/1993 al 11/07/2005	nato a [REDACTED] il [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 313 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 870
Dal 26/05/1993 al 11/07/2005	nato a [REDACTED] il [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 313 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 214
Dal 08/08/2005 al 30/01/2025	ta a [REDACTED] il [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 313 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 870

Come Ente Urbano della superficie catastale di mq 870 deriva dal frazionamento numero LU108104 del 08/07/2005

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STAZZEMA (LU) - VIA COLLE DI POMEZZANA N. 603
LOC. CONTRA 5 FRAZ. MULINA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
B	65	313	1		A4	5	5 vani	90 mq	149,77 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A STAZZEMA (LU) - STRADA COMUNALE DI POMEZZANA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
65	313				Ente urbano		870 mq			

PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STAZZEMA (LU) - VIA COLLE DI POMEZZANA N. 603
LOC. CONTRA 5 FRAZ. MULINA**

Il fabbricato non è allacciato alla fornitura gas-metano. Ha un riscaldamento mediante stufa a pellet, è allacciato alla linea elettrica ma non all'acquedotto alimentandosi come da servitù contenuta nell'atto di provenienza. Per quanto riguarda lo smaltimento liquami è dotato di un sistema proprio.

PATTI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STAZZEMA (LU) - VIA COLLE DI POMEZZANA N. 603
LOC. CONTRA 5 FRAZ. MULINA**

Nell'atto di provenienza viene specificato che "l'immobile gode del diritto di attingimento acqua che sgorga dal terreno di proprietà... distinto al catasto terreni nel foglio 65 mapp. 324 ed è gravato da servitù per l'attraversamento di una tubazione per l'acqua a favore dello stesso signor..."
(vedi comunque atto provenienza allegato)

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STAZZEMA (LU) - VIA COLLE DI POMEZZANA N. 603
LOC. CONTRA 5 FRAZ. MULINA**

Stato conservativo normale, abitazione ristrutturata qualche decennio fa e, negli ultimi tempi, solo oggetto di ordinaria manutenzione

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A STAZZEMA (LU) - STRADA COMUNALE DI POMEZZANA

Bosco praticamente incolto, importante segnalare che in corrispondenza del lato est dell'abitazione (lato monte) in prossimità del margine superiore della scarpata a ridosso del muro esterno e della falda di copertura sono presenti scondiscendimenti di terreno (vedi foto n.10). Nello specifico lungo la scarpata lunga ca 10-15 mt a monte del fabbricato si evidenziano principi di frana che al momento non si è in grado di giudicare ma che, ad

opinione dello scrivente, devono essere attentamente valutati data la prossimità del fabbricato, per i possibili futuri sviluppi anche in termini peggiorativi, e di cui si è tenuto conto, alla data odierna, in sede di stima.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STAZZEMA (LU) - VIA COLLE DI POMEZZANA N. 603
LOC. CONTRA 5 FRAZ. MULINA**

Vedi servitù già specificate e atto provenienza allegato

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A STAZZEMA (LU) - STRADA COMUNALE DI POMEZZANA

Vedi quanto già scritto riguardo il diritto di attingimento del fabbricato come da atto Not. E. Maccheroni del 08/08/2005 rep. 197.004

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STAZZEMA (LU) - VIA COLLE DI POMEZZANA N. 603
LOC. CONTRA 5 FRAZ. MULINA**

FONDAZIONI continue come nella tradizione

ESPOSIZIONE est-ovest

ALTEZZA UTILE INTERNA PT 2,70 P1 2,43 - 2,67 bagno 2,25 - 2,60

STRUTTURE VERTICALI muratura mista

SOLAI travi, travicelli e mezzane in laterizio

COPERTURA a falde coperta in coppi e embrici in laterizio

PARETI INTERNE E ESTERNE intonaco a civile e alcune parti scoperte in pietra

PAV. INTERNA cotto al PT, legno e cotto al P1

INFISSI in legno, in alcuni casi con vetrocamera

SCALE rivestite in cotto con ringhiera in ferro

IMPIANTI riscaldamento con stufa a pellet, elettrico probabilmente in tubazione (ma non sono state fatte ispezioni). Non è stata trovata la conformità degli impianti

TERRENO vedi punto successivo

CANTINE e ANNESSI forno, legnaia e altri due piccoli ripostigli in muratura e con interno al grezzo

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STAZZEMA (LU) - VIA COLLE DI POMEZZANA N. 603
LOC. CONTRA 5 FRAZ. MULINA**

Occupato dalla

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A STAZZEMA (LU) - STRADA COMUNALE DI POMEZZANANella disponibilità, così come l'immobile, della s. [REDACTED]**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STAZZEMA (LU) - VIA COLLE DI POMEZZANA N. 603
LOC. CONTRA 5 FRAZ. MULINA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1993 al 08/08/2005	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] F [REDACTED] Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Emilio Maccheroni	01/07/1993	133816	15074
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Registro Pisa	05/07/1993	7560	4703
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 08/08/2005	[REDACTED] ice	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Not. Emilio Maccheroni	08/08/2005			197004	24255
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio Registro Pisa	11/08/2005			18957	11025
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A STAZZEMA (LU) - STRADA COMUNALE DI POMEZZANA

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 01/07/1993 al		COMPRAVENDITA

08/08/2005	Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Emilio Maccheroni	01/07/1993	133816	15074
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	05/07/1993	7560	4703
		Registrazione			
Dal 08/08/2005	Codice Fiscale/P.IVA:	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Emilio Maccheroni	08/08/2005	197004	24255
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Registro Pisa	11/08/2005	18957	11025
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Sig.ra Leggeri jessica attuale proprietaria

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STAZZEMA (LU) - VIA COLLE DI POMEZZANA N. 603
LOC. CONTRA 5 FRAZ. MULINA**

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Not. E. Maccheroni
Iscritto a PISA il 11/08/2005
Reg. gen. 18951 - Reg. part. 4316
Quota: intero
Importo: € 280.000,00
A favore di _____
Contro _____
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a PISA il 18/09/2024
Reg. gen. 17637 - Reg. part. 12796
Quota: intero
A favore di
Contro:
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A STAZZEMA (LU) - STRADA COMUNALE DI POMEZZANA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 20/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Not. E. Maccheroni

Iscritto a PISA il 11/08/2005
Reg. gen. 18951 - Reg. part. 4316
Quota: intero
Importo: €
A favore di
Contro:
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a PISA il 18/09/2024
Reg. gen. 17637 - Reg. part. 12796
Quota: intero
A favore di
Contro:
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STAZZEMA (LU) - VIA COLLE DI POMEZZANA N. 603
LOC. CONTRA 5 FRAZ. MULINA**

Immobile ricompreso nell'art. 33 delle NTA del regolamento Urbanistico vigente
(vedi tavola con tutte le cartografie con indicazione dei vincoli)

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A STAZZEMA (LU) - STRADA COMUNALE DI POMEZZANA

Area sottoposta al vincolo ambientale di cui al Dlgs 42/2004 e Vincolo Idrogeologico. Destinazione Urbanistica: area dei terrazzamenti e di controllo dei caratteri del paesaggio e insediamento residenziale recente. (vedi CDU

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STAZZEMA (LU) - VIA COLLE DI POMEZZANA N. 603
LOC. CONTRA 5 FRAZ. MULINA**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato è di remota costruzione e già presente nel Catasto Storico. L'unico titolo esistente è la CE n 444 del 31/01/1985 (erroneamente citata col n 44 nell'atto Not. E. Maccheroni di provenienza). In questa sede si svolsero lavori cospicui per il recupero del fabbricato come da documentazione allegata.

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.

Si rileva da un confronto del titolo edizio e lo stato di fatto che non sono presenti nè i due piccoli ripostigli con accesso dall'esterno adiacenti il corpo di fabbrica principale lato nord, nè il volume in legno posto poco discosto sul lato sud, oltre alla presenza nello stato di fatto di un'apertura lato sud del piano primo. Anch'essa non censita nella CE 444/1985. Trovandosi il comparto in zona sottoposta non solo al vincolo idreogeologico e ambientale, ma anche all'interno di zona naturalistica protetta (Area Contigua Parco Regionale Alpi Apuane D.lgs 42/2004, art. 142 lett. f e g) si ritiene assai difficile ed estremamente imprudente ipotizzare possibili sanatorie per cui viene valutato un costo per la rimessa in pristino da detrarre dal valore di stima. Altre difformità riguardano l'interno in termini di spessore dei muri e di conseguenza dimensione delle stanze. Con l'aggiunta di una diversa disposizione/forma del servizio igienico. Anche in questo caso si è stabilito un costo per l'Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi LRT 65/2014. Tale costo si intende onnicomprensivo ed esaustivo per ogni difformità rispetto al titolo edilizio citato e allegato alla relazione comprese spese tecniche connesse.

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- 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 residui 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 e la loro autonomia rispetto all'unità confinante;



- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità; - verifiche specifiche in ordine ai requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto se ne ignora la conformità; - verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

- 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, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

- delle superfici dei locali in rapporto alla superficie apribile e illuminante degli stessi anche in relazione a quanto disposto dalla nota Dipartimento Prevenzione Prot. 9.738 del 25 gennaio 2017 riportante le direttive ed i criteri interpretativi in ordine all'applicazione dell'art. 141 comma 5 della L.R. Toscana 10 novembre 2014 n° 65;

- delle disposizioni di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.

- Potrebbe risultare necessario produrre il certificato di idoneità statica ai sensi del comma 5 dell'articolo 182 della Legge Regionale Toscana n° 65/2014. Il reperimento del certificato di abitabilità dei locali, potrebbe comportare la necessità di eseguire opere edilizie e/o di adeguamento degli impianti tecnologici presenti. Il sottoscritto Consulente sottolinea che, tutti i costi necessari sia per l'ottenimento degli eventuali Accertamenti di Conformità sopra indicati (unitamente all'eventuale adeguamento delle opere alle disposizioni di Legge a questo preordinate), sia per la rimessa in pristino dei luoghi, sia per l'ottenimento del certificato di abitabilità dei locali, sono e rimarranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario e che di tali costi, lo scrivente, ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato.

L'entità della spesa per l'adeguamento degli impianti si può stimare complessivamente nell'ordine di € 20.000,00.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Stazzema (LU) - Via Colle di Pomezzana n. 603 loc. Contra 5 fraz. Mulina
Unità abitativa posta in posizione rialzata rispetto alla viabilità pubblica che conduce verso Pomezzana
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 313, Sub. 1, Categoria A4 Valore di stima del bene: € 36.540,00
Applicazione dei valori OMI rapportati al mercato delle abitazioni della zona e allo stato di conservazione dell'immobile.
Distanze del fabbricato dai principali punti di interesse:
Forte dei Marmi ca 18 km
Pietrasanta ca 15 km
Seravezza ca 8 km
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Stazzema (LU) - strada comunale di Pomezzana
Si tratta della resede e del terreno destinato a bosco di pertinenza dell'abitazione
Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 313, Qualità Ente urbano Valore di stima del bene: € 14.094,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Stazzema (LU) - Via Colle di Pomezzana n. 603 loc. Contra 5 fraz. Mulina	83,20 mq	550,00 €/mq	€ 36.540,00	100,00%	€ 36.540,00
Bene N° 2 - Area urbana Stazzema (LU) - strada comunale di Pomezzana	156,60 mq	90,00 €/mq	€ 14.094,00	100,00%	€ 14.094,00
Valore di stima:					€ 50.634,00

Valore di stima: € 50.634,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Come da punto n. 12 quesito	20,00	%
Rimesse in pristino complessive esterne per riportare l'immobile alle condizioni della CE n. 444/1985	6000,00	€

Attestazione di conformità in sanatoria per difformità interne

4000,00

€

Valore finale di stima: € 30.507,20

Valori OMI adattati allo stato di conservazione del bene e al mercato della zona

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lucca, li 01/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Dini Lino**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - atto provenienza, catasto conservatoria (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - cartografie foto schemi grafici (Aggiornamento al 31/01/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - urbanistica certificati valori OMI (Aggiornamento al 31/01/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Stazzema (LU) - Via Colle di Pomezzana n. 603 loc. Contra 5 fraz. Mulina
Unità abitativa posta in posizione rialzata rispetto alla viabilità pubblica che conduce verso Pomezzana
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 313, Sub. 1, Categoria A4
Destinazione urbanistica: Immobile ricompreso nell'art. 33 delle NTA del regolamento Urbanistico vigente (vedi tavola con tutte le cartografie con indicazione dei vincoli)
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Stazzema (LU) - strada comunale di Pomezzana
Si tratta della resede e del terreno destinato a bosco di pertinenza dell'abitazione
Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 313, Qualità Ente urbano
Destinazione urbanistica: Area sottoposta al vincolo ambientale di cui al Dlgs 42/2004 e Vincolo Idrogeologico. Destinazione Urbanistica: area dei terrazzamenti e di controllo dei caratteri del paesaggio e insediamento residenziale recente. (vedi CDU allegato)

Prezzo base d'asta: € 30.507,20

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 147/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.507,20

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Stazzema (LU) - Via Colle di Pomezzana n. 603 loc. Contra 5 fraz. Mulina		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 313, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	83,20 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo normale, abitazione ristrutturata qualche decennio fa e, negli ultimi tempi, solo oggetto di ordinaria manutenzione		
Descrizione:	Unità abitativa posta in posizione rialzata rispetto alla viabilità pubblica che conduce verso Pomezzana		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato dall:		

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Stazzema (LU) - strada comunale di Pomezzana		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 313, Qualità Ente urbano	Superficie	156,60 mq
Stato conservativo:	Bosco praticamente incolto, importante segnalare che in corrispondenza del lato est dell'abitazione (lato monte) in prossimità del margine superiore della scarpata a ridosso del muro esterno e della falda di copertura sono presenti scondiscendimenti di terreno (vedi foto n.10). Nello specifico lungo la scarpata lunga ca 10-15 mt a monte del fabbricato si evidenziano principi di frana che al momento non si è in grado di giudicare ma che, ad opinione dello scrivente, devono essere attentamente valutati data la prossimità del fabbricato, per i possibili futuri sviluppi anche in termini peggiorativi, e di cui si è tenuto conto, alla data odierna, in sede di stima.		
Descrizione:	Si tratta della resede e del terreno destinato a bosco di pertinenza dell'abitazione		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Nella disponibilità, così come l'immobile, della		