

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Meschi Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2024 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

Partita IVA: XXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

Nato a Lucca il XX/XX/XXXX

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare	11

All'udienza del 14/04/2024, il sottoscritto Geom. Meschi Nicola, con studio in Via 1 Maggio, 1/A - 55016 - Porcari (LU), email nicola@studiomeschi.it, PEC nicola.meschi@geopec.it, Tel. 0583 299947, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Fraz. Badia Pozzeveri, via Catalani, 39/B, piano 2



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Fraz. Badia Pozzeveri, via Catalani, 39/B, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento, posto al piano secondo, lato sud, di un più ampio complesso immobiliare, composto da sei (6) alloggi, al quale si accede attraverso scala e terrazzo comuni; detto appartamento risulta composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, camera matrimoniale, bagno, terrazzo sul lato sud al bagno e terrazzo sul lato ovest al quale si accede dal soggiorno e camera matrimoniale, oltre al terrazzo sul lato est di accesso all'alloggio; è corredato inoltre da resede esclusivo posto a nord del lotto adibito a parcheggio.

L'unità immobiliare è sprovvista di Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) / Attestato di certificazione energetica (A.C.E.).

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.

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

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:

- XXXXX XXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXX
Nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX

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

- XXXXXX XXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento al piano secondo con Sub. 4 a nord, libero sugli altri lati, il resede esclusivo al piano terreno, sub 2 a sud (bene comune non censibile), sub 6 ad ovest, sub 7 ad est, salvo se altri o meglio di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	290,00 m	2
Terrazza	23,00 mq	27,00 mq	0,25	6,75 mq	0,00 m	2
Posto auto scoperto	26,00 mq	26,00 mq	0,10	2,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				82,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	624	9		A3	5	3,5	71 mq	280,18 €	T-2	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava essere in sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Risultano presenti all'interno del complesso immobiliare 3 beni comuni, come di seguito censiti:

- Viale comune, identificato al C.U. del Comune di Altopascio, F.13, P. 624, Sub. 1, viale comune ai sub. 4,5,6,7,8,9.
- Vialetto comune, identificato al C.U. del Comune di Altopascio, F.13, P. 624, Sub. 2, viale comune ai sub. 6,7,8,9.
- Scala comune, identificato al C.U. del Comune di Altopascio, F.13, P. 624, Sub. 3, viale comune ai sub. 6,7,8,9.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Risulta esistente servitù di passo pedonale e carrabile a favore di terzi gravante sul viale ad uso comune e destinato a viale di accesso sia agli ingressi pedonali che ai resedi esclusivi, costituita con atto ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli in Altopascio Rep. n.114350/9927 del 18/09/2000 e registrato a Lucca il 27/09/2000 al n. 2901 ed ivi trascritto il 18/10/2000 ai n. 10278/10279/10280 del registro particolare

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato senza titolo dal Sig. XXXXXXXXX, nato a Lucca il XX/XX/XXXX

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/2004 al 29/06/2005	XXXXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Martinelli Roberto	10/06/2004	139974	12499
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Lucca	16/06/2004	11313	6719
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/2005	XXXXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Martinelli Roberto	30/06/2005	146969	13438
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Lucca	09/07/2005	14000	7880
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 01/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a Lucca il 09/07/2005

Reg. gen. 14001 - Reg. part. 3561

Quota: 1/1

Importo: € 220.000,00

A favore di Unicredit Banca per la casa S.p.a.

Contro XXXXXXXX XXXXXX

Capitale: € 110.000,00

Spese: € 110.000,00

Percentuale interessi: 3,741 %

Rogante: Notaio Martinelli Roberto

Data: 30/06/2005

N° repertorio: 146970

- **Ipotecca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Lucca il 07/08/2007

Reg. gen. 14917 - Reg. part. 4439

Quota: 1/1

Importo: € 234.000,00

A favore di Banca monte dei paschi di Siena S.p.a.

Contro XXXXXXXXX XXXXXXXXX

Capitale: € 117.000,00

Percentuale interessi: 5,664 %

Rogante: Notaio De Stefano Francesco

Data: 01/08/2007

N° repertorio: 28812

N° raccolta: 9709

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Lucca il 28/04/2023

Reg. gen. 7329 - Reg. part. 5407

Quota: 1/1

A favore di XXXXXXXXXX

Contro XXXXX XXXX

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Lucca il 01/02/2024

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

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

PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione Edilizia 517/2003, avente per oggetto: Costruzione di fabbricato plurifamiliare per 6 U.I.;
- Variante Art. 142 L.R. 1/2005, avente per oggetto: Variante alle C.E. 517/2003, presentata il 23.06.2005, protocollo 14771;
- Attestazione di Abitabilità 321/2005, presentata il 23.06.2005, protocollo n. 14773.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le dichiarazioni di conformità sono allegate all'Abitabilità presentata presso il Comune di Altopascio (Abitabilità e suoi allegati), allegata alla presente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Fraz. Badia Pozzeveri, via Catalani, 39/B, piano 2 Appartamento, posto al piano secondo, lato sud, di un più ampio complesso immobiliare, composto da sei (6) alloggi, al quale si accede attraverso scala e terrazzo comuni; detto appartamento risulta composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, camera matrimoniale, bagno, terrazzo sul lato sud al bagno e terrazzo sul lato ovest al quale si accede dal soggiorno e camera matrimoniale, oltre al terrazzo sul lato est di accesso all'alloggio; è corredato inoltre da resede esclusivo posto a nord del lotto adibito a parcheggio. L'unità immobiliare è sprovvista di Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) / Attestato di certificazione energetica (A.C.E.).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 624, Sub. 9, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 82.350,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Altopascio (LU) - Fraz. Badia Pozzeveri, via Catalani, 39/B, piano 2	82,35 mq	1.000,00 €/mq	€ 82.350,00	100,00%	€ 82.350,00
				Valore di stima:	€ 82.350,00

Valore di stima: € 82.350,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 69.174,00

Procedimento di stima: comparativo: Mono parametrico in base al prezzo medio.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali, l'ubicazione, la tipologia, l'epoca di realizzazione, lo stato di manutenzione e conservazione e non ultimi il grado di finitura, la dotazione di impianti, nonché quanto esposto nelle ulteriori avvertenze per l'acquirente e nei giudizi di conformità formulati.

Si è infine proceduto alla valutazione basata sul confronto con beni immobili esistenti nella zona ed aventi caratteristiche similari anche interpellando direttamente agenzie immobiliari operanti nella zona oltre ad un

riscontro con i valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate sezione Territorio per tipologie edilizie in oggetto o comunque assimilabili ove non specificamente previste, oltre che dal Borsino Immobiliare per immobili di media fascia, assumendo il più probabile valore unitario di superficie commerciale dell'immobile pari ad € 1.000,00 per mq.

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

In particolare si osserva come tali differenze possono concretizzarsi:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari OMI Secondo Semestre 2023(02/10/2024)

Valore minimo:850,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: Tipologia: Abitazioni di tipo economico, Stato conservativo: Normale, Provincia: Lucca, Comune: Altopascio, Fascia/Zona: Periferica/Badia Pozzeveri Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari OMI

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

ULTERIORI AVVERTENZE:

Oneri:

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

Precisazioni:

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

- misurazioni dell'effettiva superficie del lotto, della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuale contaminazione dei suoli;
- indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto;
- ispezione dell'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti ne degli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'art.1, del D.M. 22/01/2008 n.37) atte a determinare la loro efficienza e conformità o meno alle normative in materia;
- verifica dell'indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, e di seguito descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli Enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

- la determinazione degli eventuali costi necessari per l'eliminazione/sanabilità delle eventuali difformità (oneri, sanzioni, spese di ripristino, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, imposte, ecc..), che restano a carico

dell'aggiudicatario, essendo per la prima di carattere soggettivo e per la seconda discrezionale e di peculiare competenza degli uffici delle P.A. e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali ricadenti sul bene immobile chiamati ad esprimersi, facendo seguito alle risultanze delle consultazioni svolte che, in mancanza di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio, non possono giungere alla formulazione di una adeguata istruttoria da parte degli stessi, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, sono da ritenersi formulati in termini orientativi potendo gli stessi per quanto sopra detto discostarsi, in più od in meno, dai costi effettivamente da sostenere.

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

Porcari, li 02/10/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Meschi Nicola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catstale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborato planimetrico/Elenco subalterni
- ✓ N° 1 Foto - Fotografie
- ✓ N° 1 Altri allegati - O.M.I.
- ✓ N° 1 Altri allegati - Borsino Immobiliare
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di stato libero
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato storico di residenza
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità 321/2005
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Pratica Edilizia 322/2005 (Variante art. 142)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
12 di 12