
TRIBUNALE DI LUCCA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Brancaglione Anna Franca, nell'Esecuzione Immobiliare 230/2023 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Lotto 2	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	15
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Lotto 3	21
Descrizione	22

Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità	22
Confini	23
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali	23
Stato conservativo	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli	26
Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia	28
Stima / Formazione lotti.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	30
Lotto 3	32



INCARICO

All'udienza del 18/01/2024, il sottoscritto Arch. Brancaglione Anna Franca, con studio in Via per Corte Nieri, 511/A - 55100 - Lucca (LU), email af.brancaglione@gmail.com, PEC brancaglione.annafranca@pec.architettilucca.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve Fosciana (LU) - Via della Tosse, 55, piano 1°
- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Pieve Fosciana (LU) - Via del Voltone 22
- **Bene N° 3** - Stalla ubicata a Pieve Fosciana (LU) - Via per Sillico - Loc. Pradaccio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve Fosciana (LU) - Via della Tosse, 55, piano 1°

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di villetta bifamiliare libera su quattro lati. Vi si accede dalla pubblica via della Tosse mediante cancello pedonale e cancello carrabile non automatizzato che immettono entrambi al giardino recintato a comune con l'unità immobiliare presente al piano terra. A corredo esclusivo dell'abitazione cantina e locale tecnico posti al piano seminterrato, oltre alla scala di accesso al piano primo. Corredano ancora i diritti di comunanza sulle parti a comune quali, oltre allo spazio esterno, la porzione del vano scala posto sotto il loggiato al piano terra, che disimpegna il collegamento tra piano terra, piano primo e piano seminterrato, e, infine, ingresso/corridoio di distribuzione degli ambienti presenti al piano seminterrato.

Il bene si compone di loggiato, sul quale si affacciano sia l'ingresso all'appartamento sia il tinello con camino, soggiorno, anch'esso con camino in muratura, cucina, tre ampie camere, due bagni finestrati, uno dei quali con vasca, e quattro disimpegni. Tramite una botola posta sul soffitto del disimpegno centrale, si accede al sottotetto, come riferito dall'attuale proprietà, parzialmente praticabile cui però non è stato possibile accedere causa rottura della botola stessa.

Il piano seminterrato è costituito da ambienti di servizio di pertinenza esclusiva parte del bene pignorato e parte dell'unità immobiliare posta al piano terra, accessibili esternamente dal fronte nord dell'edificio ed internamente dal vano scala. Questi locali si presentano perlopiù tra loro comunicanti generando una certa promiscuità, d'uso e di accesso, dovuta probabilmente alla circostanza che l'intero fabbricato è stato abitato da sempre da due nuclei familiari legati tra loro da vincolo di parentela.

Nello specifico, in riferimento alle pertinenze esclusive del bene pignorato, si rileva che il locale tecnico ospita le caldaie di entrambi gli appartamenti presenti nel fabbricato ed è accessibile sia internamente dal disimpegno comune del vano scala e sia dall'esterno tramite portoncino metallico posto sul fronte nord dell'edificio, mentre l'accesso alla cantina è attualmente consentito solo attraversando altri subalterni NON oggetto di pignoramento e più precisamente tramite il vano identificato catastalmente al sub 1 del fg. 37 mapp. 6484 (proprietà non pignorata **** Omissis **** oppure internamente prima dal sub 2 di proprietà **** Omissis **** estraneo al procedimento e poi dal suddetto sub 1, vedasi elaborato planimetrico (Lotto1 All. 5).

Il lotto è situato nella zona residenziale sud dell'abitato di Pieve Fosciana vicino a supermercati e altri servizi. Nelle immediate vicinanze disponibilità di parcheggio all'interno di un'area di sosta e rifornimento carburante. Si allega documentazione fotografica (Lotto1 All. 1).

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:

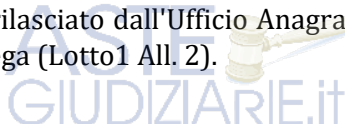
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il sig. **** Omissis **** risulta di stato celibe come da certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pieve Fosciana il 07/02/2024 Prot. ANPR: 1629269941 che si allega (Lotto1 All. 2).



CONFINI

Il bene pignorato confina a nord con il mapp. 7959, a est con il mapp. 6074, a ovest con i mappali 5839 e 6028, a sud con la pubblica via della Tosse, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	135,98 mq	176,15 mq	1	176,80 mq	2,83 m	primo
Loggia	14,74 mq	16,06 mq	0,35	5,62 mq	2,83 m	primo
Locale tecnico	11,82 mq	16,48 mq	0,20	3,30 mq	2,35 m	seminterrato
Cantina	21,15 mq	27,07 mq	0,20	5,41 mq	2,34 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				191,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				191,13 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il bene pignorato risulta giusto conto intestato all'attuale proprietà **** Omissis **** derivante da impianto meccanografico del 01/05/1990.

Il mappale 6484 deriva da porzione del mappale 6068 (ex 3007/b) al Catasto terreni Fig. 1, come da tipo mappale n. 114207/89 del 22/01/1991.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	6484	4		A2	3	9,5 vani	0 mq	740,86 €	S1-1	

Corrispondenza catastale

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

Si allegano: estratto di mappa (Lotto1 All. 3), planimetria catastale (Lotto1 All. 4) e elaborato planimetrico (Lotto1 All. 5).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato generale di manutenzione e conservazione del fabbricato che ospita il bene pignorato e del giardino a comune con l'appartamento al posto al piano terra è buono. Il vano scala, afferente al bene in oggetto, presenta tracce di umidità nella parte ovest, così come il portico, presumibilmente provenienti da infiltrazioni provenienti da infiltrazioni in copertura. Internamente l'appartamento si presenta in sufficienti condizioni di conservazione. Gli ambienti di pertinenza al piano seminterrato sono in mediocre stato di manutenzione e conservazione, la pavimentazione è costituita da battuto di cemento e le pareti, così come il solaio, non sono intonacate.

PARTI COMUNI

Come precedentemente esposto, le parti a comune con l'unità abitativa posta al piano terra risultano essere il giardino, la porzione di disimpegno del vano scala posto sotto il loggiato al piano terra che distribuisce l'accesso alle scale di collegamento al piano primo, le scale che portano al piano seminterrato, nonché l'ingresso agli ambienti di questo piano, tutto beni comuni non censibili identificati catastalmente dal subalterno 5 del mappale 6484, (rif. Lotto1 All. 5).

L'attuale proprietà riferisce che la parte praticabile del sottotetto, è attualmente usata anche dalla proprietà del piano terra, estranea al procedimento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile che ospita il bene oggetto di pignoramento, ha struttura portante in c.a. tetto a padiglione e manto di copertura tradizionale di laterizio, presumibilmente da revisionare in corrispondenza delle tracce di umidità presenti sotto il portico e nel vano delle scale che portano al primo piano. Le facciate sono intonacate con scuroli di legno a protezione degli infissi esterni, in buono stato. Il prospetto sud dell'edificio presenta due loggiati sovrapposti rispettivamente posti al piano terra e al piano primo che servono gli ingressi alle due unità immobiliari del compendio.

Lo spazio esterno a comune si presenta tutto recintato e precisamente con cancellata metallica infissa su muretto sul lato sud, con rete metallica e paletti di ferro sul lato ovest e, infine, con muro in cls sui rimanenti fronti; è sistemato a prato con vialetti d'ingresso pavimentati sul lato prospiciente via della Tosse, mentre per il resto si presenta tutto pavimentato a lastrico.

Lo stato generale di manutenzione e conservazione del fabbricato e del giardino è buono.

Il porticato, l'ingresso all'abitazione e la zona giorno sono esposti prevalentemente a sud con il soggiorno che presenta un ulteriore affaccio a ovest, così come una delle camere e un bagno. Le rimanenti due camere e l'altro servizio igienico hanno invece esposizione a nord; solo la cucina è esposta a est.

Internamente l'appartamento misura un'altezza utile di mt. 2.83 costanti. I pavimenti sono in cotto ad eccezione delle camere, ove è presente il parquet, in discreto stato di conservazione, e dei bagni che sono pavimentati con materiale ceramico. Gli infissi esterni sono di legno con vetrocamera in sufficiente stato di conservazione e i serramenti interni sono in legno massello in buono stato.

L'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti alimentati da caldaia a gas metano posta al piano seminterrato, che garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico è sfilabile sottotraccia da revisionare. E' stato riferito alla scrivente che gli scarichi dell'appartamento sono convogliati parte in fognatura comunale e parte con impianto a dispersione, di cui non è stata prodotta la relativa autorizzazione né specificato eventuali comunanze con l'unità immobiliare al piano terra. Non sono state inoltre fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti. L'approvvigionamento idrico è fornito dall'acquedotto comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 09/02/2024, l'immobile risulta occupato dal debitore sig. **** Omissis ****, ivi residente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1981 al 22/06/1982	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Tolomei di Camporgiano	23/06/1981	12418	3028
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di Lucca - Territorio -	07/07/1981	7434	5679

		Servizio di Pubblicità Immobiliare			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Castelnuovo di Garfagnana	01/07/1981	517	52
Dal 22/06/1982	**** Omissis ****	atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Tolomei di Camporgiano	22/06/1982	16086	3742
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di Lucca - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	06/07/1982	7292	5758
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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Lucca il 16/12/2019
Reg. gen. 20276 - Reg. part. 3214
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Giampiero Petteruti di Castelnuovo di Garfagnana
Data: 13/12/2019
N° repertorio: 111424
N° raccolta: 28372
Note: Debitore non datore **** Omissis ****.



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Lucca il 28/11/2023

Reg. gen. 20212 - Reg. part. 15256

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis **** **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Per la quota di 1/1 di piena proprietà di **** Omissis **** sui beni identificati al Catasto Fabbricati di Pieve Fosciana nel fg. 37 mapp. 6484 sub 4 (ex fg. 1 mapp. 6068 al Catasto Terreni dello stesso Comune) e nel fg. 37 mapp. 8549 sub 2 (ex fg. 1 mapp. 4419 al Catasto Terreni.) Per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà di **** Omissis **** sul bene identificato al Catasto Fabbricati di Pieve Fosciana nel fg. 37 mapp. 9423 e fg. 1 mapp. 3113 al Catasto Terreni.

NORMATIVA URBANISTICA

La strumentazione urbanistica comunale generale è costituita dalla Variante Generale al Regolamento Urbanistico, approvata con delibera C.C. n° 14 del 26/05/2014, e dal Piano Operativo Intercomunale dell'Unione Comuni Garfagnana adottato con delibera di C.C. n° 3 del 26/02/2024.

L'immobile pignorato ricade in zona "Insediamento residenziale recente", assimilato alla zona territoriale omogenea B ai sensi del DM 1444/1968, ed è disciplinato dall' art. 54 delle Norme tecniche di attuazione.

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. L'immobile risulta agibile.

Da ricerche svolte presso l'Archivio Pratiche edilizie del Comune di Pieve Fosciana risulta che il bene pignorato è stato edificato con C.E. n. 55, a nome **** Omissis ****, rilasciata il 11/11/1981 (Pratica n. 62/81) cui sono seguiti due rinnovi della stessa per il completamento dei lavori non terminati nei tempi prescritti: C.E. n. 23 del 27/09/1984 (Pratica n. 37/84) e C.E. n. 57 del 31/10/1987 (Pratica 64/87).

Abitabilità del 13/12/1990, si allega certificato (Lotto1 All. 6).



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il bene pignorato, alla data del sopralluogo condotto il 09/02/2024, è risultato conforme sia con quanto autorizzato dai titoli edilizi rinvenuti, sia con quanto accatastato.

La mancanza dell'attestazione di prestazione energetica è regolarizzabile mediante presentazione di A.P.E. ai sensi del D. lgs n. 192/2005.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Pieve Fosciana (LU) - Via del Voltone 22

DESCRIZIONE

Fabbricato a destinazione strumentale per attività agricola posto al piano terra e piano primo di più ampio compendio sito nel centro abitato di Pieve Fosciana. Il bene pignorato è costituito da due corpi di fabbrica, tra loro aderenti: la "zona produttiva", che si sviluppa interamente al piano terra, si compone di laboratorio per la produzione casearia, stoccaggio, bagno, disimpegno, ripostiglio sottoscala e cucina, e la "zona allevamento" elevata a due piani fuori terra, costituita al piano terra dalla stalla con gli ovini e al soprastante piano primo dal fienile cui si accede a mezzo di scala esterna. A corredo esclusivo forno in muratura distaccato dall'edificio che insiste sullo spazio pertinenziale a comune.

L'accesso pedonale è consentito da via del Voltone mediante portone esterno, e bussola interna, che si aprono, entrambi, direttamente nella zona stoccaggio, e da ulteriore ingresso che immette nel disimpegno. L'ingresso carrabile si ha sull'angolo nord-ovest del lotto che, a mezzo di cancello metallico automatizzato non funzionante al momento del sopralluogo, immette allo spazio esterno comune ove si trovano gli accessi al laboratorio vero e proprio, alla stalla al piano terra e alle scale che portano al fienile al primo piano.

Si allega documentazione fotografica (Lotto2 All. 1).

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.

Sull'area esterna, bene comune non censibile con propria identificazione catastale (sub 4 del mappale 8549), insistono altri beni NON pignorati di proprietà **** Omissis **** consistenti in una tettoia per il ricovero delle attrezzature agricole e, con accesso da scala esterna, nelle unità immobiliari poste ai piani primo e secondo soprastanti il "corpo produttivo", rispettivamente identificati catastalmente dai subalterni 3 e 1 del mappale 8549; vedasi elaborato planimetrico (Lotto2 All. 4).

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il sig. **** Omissis **** risulta di stato celibe come da certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pieve Fosciana il 07/02/2024 Prot. ANPR: 1629269941 (rif. Lotto1 All. 2)

CONFINI

Il bene pignorato confina a nord con via del Voltone, a sud e a ovest con il subalterno 4 del mappale 8549 (resede comune), a sua volta confinante a sud ed ovest con il mappale 2806, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
corpo laboratorio	71,78 mq	103,68 mq	1	103,68 mq	2,93 m	terra
stalla	74,19 mq	92,16 mq	1	92,16 mq	2,60 m	terra
fenile	74,19 mq	92,16 mq	1	92,16 mq	4,25 m	primo
Totale superficie convenzionale:				288,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				288,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il bene pignorato risulta giusto conto intestato all'attuale proprietà **** Omissis **** derivante da costituzione del 06/03/2012 Prat. n. LU0028471 (n. 578.1/2012). Al catasto terreni il mappale 8549, deriva dalla soppressione del mappale 4419 (tipo mappale n. LU0095708 del 09/05/2011), presente in impianto meccanografico del 14/11/1975.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

								e			
	37	8549	2		D10				1121,86 €	T-1	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

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

Si allegano: estratto di mappa (Lotto2 All. 2), planimetria catastale (Lotto2 All. 3) e elaborato planimetrico (Lotto2 All. 4).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO CONSERVATIVO

L'immobile per le parti visibili e rilevate si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione per quanto riguarda il "corpo laboratorio", in mediocre per la stalla e il fienile, mentre è definibile buono lo stato di manutentivo dell'area esterna.

PARTI COMUNI

Come precedentemente esposto, la parte a comune con le altre unità presenti nel compendio risulta essere la resede, bene comune non censibile identificato catastalmente dal sub 4 della particella 8549.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile che ospita il bene oggetto di pignoramento, ha struttura in muratura portante, tetto a doppia falda con manto di copertura tradizionale di laterizio. Le facciate sono tutte in pietra con cornici e architravi di laterizio presenti su alcune delle aperture esterne del prospetto sud, mentre le cornici su via del Voltone sono di pietra, ad eccezione di quelle del fienile che sono di mattoni faccia vista. La porzione sud-est del fabbricato presenta un loggiato esterno che ospita le scale di accesso ai piani primo e secondo, che corrispondono a subalterni non oggetto di pignoramento. Lo spazio esterno a comune recintato è sistemato per la maggior parte a prato e per porzione è pavimentata, funzionale alla viabilità interna.

Il "corpo laboratorio", al piano terra, ha esposizione nord-sud. Internamente l'altezza utile misura mt. 3.00 sotto mezzana e mt 2.93 sotto travetto; le pareti sono intonacate ad eccezione di quella sud della zona stoccaggio e di alcune della cucina che sono in pietra faccia a vista; nella zona laboratorio tutte le pareti presentano un rivestimento in materiale ceramico.

Sulle pareti esposte a nord sono state riscontrate tracce di umidità interna localizzate principalmente nel bagno e nella zona stoccaggio. I solai ad orditura lignea a travi, travicelli e mezzane, lasciati a vista in tutti gli ambienti, sono in discreto stato, come pure i pavimenti in cotto presenti per l'intera superficie calpestabile.

Gli infissi esterni sono di legno con vetrocamera e scuroli interni, anch'essi di legno, in mediocre stato conservativo; le porte sono in legno massello, ad eccezione di quella tra il laboratorio e l'antibagno-spogliatoio che è di vetro opaco e metallo, tutti in discreto stato.

L'impianto elettrico è sfilabile sottotraccia, mentre non è presente l'impianto di riscaldamento.

Seppure non fornite dall'esecutato, risultano allegate alla D.I.A. 285 del 2007 le certificazioni dell'impianto elettrico e dell'impianto sanitario per il bagno e la cucina. Riferisce l'attuale proprietà che gli scarichi sono convogliati in fognatura comunale e che l'approvvigionamento idrico è fornito dall'acquedotto comunale.

La stalla, al piano terra ha un'altezza utile interna di mt. 2.60 circa, le pareti interne sono in pietra faccia a vista; i solai, ad orditura lignea a travi travicelli e mezzane, si presentano in scarso stato di conservazione e manutenzione. I pavimenti sono in battuto di terra e non sono presenti infissi esterni e/o serramenti interni, ad eccezione di una grata di ferro alla finestra che affaccia sul fronte sud. Non è stata riscontrata la presenza di alcun impianto tecnologico.

Il fienile, al piano primo, misura un'altezza media interna di mt. 4.25 circa, in gronda di mt 3.90 circa e di mt 4.60 circa al colmo. Come per la sottostante stalla, non sono presenti impianti tecnologici, le pareti interne sono in pietra faccia a vista, i pavimenti in battuto di terra ed i solai ad orditura lignea a capriata sono in scarso stato manutentivo. Le aperture che affacciano su via del Voltone presentano degli scuroli interni di legno, ma mancano di infissi interni.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/02/2024
- Scadenza contratto: 19/03/2031

Stato della causa in corso per il rilascio



Alla data del sopralluogo effettuato il 09/02/2024, l'immobile è risultato occupato dalla società **** Omissis **** in forza della <Parte 1> di contratto di locazione di fondo rustico NON OPPONIBILE ai terzi in quanto pur stipulato il 04/08/2023 è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Castelnuovo di Garfagnana soltanto il 08/02/2024, in data quindi successiva alla trascrizione del pignoramento del 28/11/2023. Si allegano copia del contratto (Lotto2 All. 5) e relativa ricevuta di registrazione (Lotto2 All. 6).

Detto contratto prevede il subentro della società **** Omissis **** alla **** Omissis **** nel contratto di affitto di fondo rustico stipulato il 24/03/2016 e registrato il 19/04/2016 al n. 000226 - Serie 3T - Cod. identificativo TZH16T000226000EE, per la durata dal 20/03/2016 al 19/03/2031 (15 anni), riguardante oltre il bene pignorato anche diversi altri beni, per un canone COMPLESSIVO di € 3.000,00. Si allegano copia del contratto di affitto agrario (Lotto2 All. 7) e sua registrazione (Lotto2 All. 8).

Quantunque il contratto risulterebbe opponibile ai terzi, poiché registrato precedentemente al pignoramento, a giudizio della scrivente, l'importo di locazione indicato costituisce una stipula a CANONE VILE ai sensi ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. per quanto segue:

1)premesse che le ricerche puntuali condotte sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate, nonché le interrogazioni dirette rivolte all'Ufficio di competenza territoriale di Castelnuovo di Garfagnana non hanno condotto al reperimento di analoghi contratti su cui basare l'analisi comparativa, la ricerca del giusto valore di affitto è stata condotta sui valori OMI di locazione per la categoria "laboratori" indicati dell'Agenzia delle Entrate, e confermati dai responsabili dell'Ufficio di Castelnuovo di Garfagnana;

2)i valori variano tra un minimo di 1,3 €/mq lordi ed un massimo di 2,2 €/mq lordi per mese, a normale stato di manutenzione. In via ampiamente prudenziale si è ritenuto quindi di operare un abbattimento di circa la metà del valore minimo di riferimento considerando un valore di 0,70 €/mq/mese vista la specifica natura di

contratto agrario, e di applicarlo inizialmente alla sola superficie lorda del laboratorio:

mq 103 x 0.70€/mq = 72,10 canone mese

€ 72,10 x 12 mesi = € 865,20 canone annuo

€ 865,20 x 15 anni = € 12.978,00 canone complessivo;

3) ai fini della verifica, il valore "soglia" sotto il quale il contratto può essere ragionevolmente considerato stipulato a canone vile, e quindi non opponibile a terzi, acquirenti e creditori, è di € 12.978,00 /3 = € 4.326,00. Se ne deduce che il canone complessivo di € 3.000,00 pattuito nel contratto in esame risulta VILE, visto e considerato addirittura che lo stesso contratto riguarda anche diversi ulteriori beni elencati tutti nel contratto e non computati nella verifica. Pertanto anche questo contratto è da considerarsi NON OPPONIBILE ai terzi acquirenti e creditori.

Per completezza, si evidenzia che, sempre in data 04/08/2023 **** Omissis **** ha contestualmente sottoscritto un nuovo "contratto di affitto di fondo rustico con durata dal 04/08/2023 al 19/03/2031, anch'esso registrato successivamente alla data di trascrizione del pignoramento ed avente ad oggetto il bene identificato al Lotto 3 di questa relazione (rif. <Parte 2> Lotto2 All. 5).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/2002	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giampiero Petteruti di Castelnuovo Garfagnana	08/10/2002	82164	15511
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di Lucca - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	26/10/2002	18549	12403
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Lucca il 16/12/2019

Reg. gen. 20276 - Reg. part. 3214

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Notaio Giampiero Petteruti di Castelnuovo Garfagnana

Data: 13/12/2019

N° repertorio: 111424

N° raccolta: 28372

Note: Debitore non datore **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Lucca il 28/11/2023

Reg. gen. 20212 - Reg. part. 15256

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Per la quota di 1/1 di piena proprietà di **** Omissis **** sui beni identificati al Catasto Fabbricati di Pieve Fosciana nel fg. 37 mapp. 6484 sub 4 (ex fg. 1 mapp. 6068 al Catasto Terreni dello stesso Comune) e nel fg. 37 mapp. 8549 sub 2 (ex fg. 1 mapp. 4419 al Catasto Terreni.) Per la quota di ½ ciascuno della proprietà di **** Omissis **** sul bene identificato al Catasto Fabbricati di Pieve Fosciana nel fg. 37 mapp. 9423 e fg. 1 mapp. 3113 al Catasto Terreni.

NORMATIVA URBANISTICA

Variante Generale al Regolamento Urbanistico, approvata con delibera di C.C. n° 14 del 26/5/2014: l'immobile pignorato ricade in zona "Insediamento di matrice storica" disciplinata dall' art. 47 delle Norme tecniche di attuazione. L'insediamento urbano di matrice storica corrisponde alle zone territoriale omogenee "A" ai sensi del DM 1444/68 e a zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'Articolo 27 della L. n° 457/78.

Piano regolatore intercomunale adottato con delibera di C.C. n° 3 del 26/02/2024: l'immobile pignorato ricade in area "Tessuti Storici - Zona A2" disciplinata dall'art. 42.

In allegato certificato di destinazione urbanistica.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di ricerche svolte presso l'Archivio Edilizio del Comune di Pieve Fosciana, non sono state trovate pratiche inerenti l'edificazione del bene pignorato, ma, in quanto facente parte dell'impianto urbano storico del centro abitato del Comune di Pieve Fosciana è possibile far risalire la data della costruzione a ben prima del 1967.

Premesso che l'attuale identificazione catastale al catasto fabbricati del bene pignorato deriva dalla soppressione dell'originaria particella 4419 del fg. 1 al Catasto Terreni si riportano di seguito i seguenti titoli edilizi autorizzativi rinvenuti:

DIA n. 2851 del 03/05/2003 a nome di **** Omissis **** per "lavori di straordinaria manutenzione su porzione di fabbricato consistenti in: A) Sostituzione del tavolato, nella struttura di copertura, deteriorato; B) Sostituzione degli elementi del manto di copertura rotti o deteriorati dal tempo; C) Sostituzione dei canali di gronda e dei discendenti" che nello specifico hanno riguardato il fienile.

DIA n. 285 presentata a nome di **** Omissis **** il 14/06/2007 n. prot. 3360 per "lavori di manutenzione straordinaria, realizzazione di diversa distribuzione interna e realizzazione di accesso carrabile" che nello specifico hanno riguardato modifiche interne al "corpo laboratorio" e l'accesso carrabile, sul lato nord-est del compendio, autorizzato con Determinazione n. 81 del 11/02/2008.

Asseverazione di agibilità del 26/06/2019.

SCIA n. 769 presentata a nome di **** Omissis **** il 13/03/2012 n. prot. 1288 per "interventi interni a fabbricato esistente per realizzazione locale destinato a caseificazione latte aziendale in via del Voltone" che nello specifico hanno riguardato la realizzazione di una bussola interna per l'accesso pedonale da via del Voltone nella zona dello stoccaggio e la realizzazione di antibagno-spogliatoio nella zona del laboratorio caseario.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Alla data del sopralluogo, il bene è risultato sostanzialmente conforme sia con quanto autorizzato dai titoli edilizi rinvenuti, sia con quanto accatastato, ad eccezione di alcune difformità, di lieve entità, rilevate sullo stato attuale del "corpo produttivo" del compendio quali: l'esistenza di tamponamento tra il disimpegno e il ripostiglio sottoscala e la traslazione, verso nord, della parete tra il servizio igienico ed il laboratorio di circa 25 cm, rispetto a quanto indicato nelle tavole degli elaborati autorizzativi.

Tali difformità non costituiscono violazioni edilizie incidenti sulla dichiarazione di stato legittimo del bene, ai sensi dell'art. 34-bis del D.L. n. 69/2024 entrato in vigore il 30/05/2024, in modifica al Testo unico in materia edilizia DPR 380/2001.

LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Stalla ubicata a Pieve Fosciana (LU) - Via per Sillico - Loc. Pradaccio

DESCRIZIONE

Fabbricato a destinazione strumentale all'agricoltura composto da stalla per allevamento di bovini, sala mungitura, sala latte, ufficio, spogliatoio e servizio igienico. Il tutto insistente sulla resede di pertinenza ove trova posto anche la concimaia.

L'accesso al compendio si ha da strada sterrata, di ridotta carreggiata, che si diparte dalla pubblica via per Sillico ed arriva al cancello d'ingresso posto sul lato nord della resede, all'intersezione con la strada comunale per Biscina.

La resede pertinenziale è recintata in parte con pali di legno e rete metallica ed in parte con muro di contenimento in c.a. lungo tutto il lato nord è occorso per il ripristino del dissesto idrogeologico verificatosi nel 2019 in questo tratto della strada per Biscina e, lungo il lato est realizzato al fine di contenere il terreno scosceso per la realizzazione della piattaforma per il deposito del letame.

Il fabbricato è sito in territorio aperto nella zona sud est del Comune di Pieve Fosciana.

Si allega documentazione fotografica (Lotto3 All.1).

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

I sigg. #Filippi Alessandro e Filippi Paolo# risultano entrambi di stato celibe come da certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pieve Fosciana il 26/02/2024 rispettivamente ai numeri Prot. ANPR: 1655742860 (Lotto3 All.2) e Prot. ANPR: 1655741340

(Lotto3 All.3).

CONFINI

Il bene pignorato confina a nord ed est con la strada comunale per Biscina, a sud con il mappale 8732, a ovest con il mappale 3110 nel foglio 137 del Comune di Pieve Fosciana, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	735,00 mq	780,00 mq	1	780,00 mq	5,35 m	terra
Resede	2000,00 mq	2000,00 mq	0,02	40,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				820,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				820,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il bene pignorato risulta giusto conto intestato all'attuale proprietà **** Omissis **** derivante da costituzione del 20/07/2020 Prat. n. LU0052410 (n. 418.1/2020) e da costituzione del 30/06/2020 Prat. n. LU0036550 associato al Tipo Mappale prot.n. LU 0036548 del 30/06/2020. Al catasto terreni la particella 9423 deriva dalla soppressione del mappale 3113.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	37	9423			D10				2330 €	T		

Corrispondenza catastale



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

Si allegano: estratto di mappa (Lotto3 All.4), planimetria catastale (Lotto3 All.5) e elaborato planimetrico (Lotto3 All.6).



STATO CONSERVATIVO

L'immobile per le parti visibili e rilevate si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, per quanto riguarda la struttura e la zona di ricovero dei bovini dovuto alla recente costruzione avvenuta con titolo autorizzativo del 2019. Gli ambienti accessori quali l'ufficio, lo spogliatoio e la camera latte si presentano in discreto stato manutentivo, la sala mungitura appare non ancora ultimata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene ha struttura portante in carpenteria metallica pesante con pilastri di acciaio del tipo HEA/IPE sui quali appoggia il tetto a doppia falda ordito a capriate metalliche e arcarecci di legno con soprastante copertura di pannelli sandwich in lamiera grecata; al colmo è presente un lucernario continuo che si sviluppa per tutta la lunghezza longitudinale della parte destinata al ricovero bovini. La stalla, che misura un'altezza media di circa mt 5.20 (circa mt 6.65 al colmo e mt 4.05 in gronda), è aperta sui lati sud e est, mentre sul lato nord è tamponata con blocchi di cls per un'altezza di circa 2.50 mt. La zona accessoria, che ospita il blocco della sala latte, lo spogliatoio, il bagno e l'ufficio, è invece tamponata fino all'altezza d'imposta in gronda della copertura per un'altezza interna utile di circa mt 3.25; questi ambienti sono internamente e esternamente intonacati, hanno pavimentazione in mattonelle di grés e infissi in alluminio in discreto stato.

Lo spazio esterno non ha zone pavimentate ad eccezione del marciapiede lungo la facciata ovest del blocco "accessorio". Nell'area est della resede è presente la piattaforma della concimaia.

L'impianto elettrico è sfilabile sottotraccia, mentre non è presente l'impianto di riscaldamento. Nel solo ufficio è installato uno split a parete per il condizionamento dell'aria e di un boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Non sono state esibite le certificazioni relative agli impianti tecnologici presenti nel compendio e l'attuale proprietà riferisce che l'approvvigionamento idrico è fornito dall'acquedotto comunale. Risulta dalle tavole allegate al permesso di costruire n. 278/2019 che gli scarichi, a sub irrigazione verso ovest, sono prima convogliati in degrassatore e fossa imhoff.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/02/2024
- Scadenza contratto: 19/03/2031



Stato della causa in corso per il rilascio

Alla data del sopralluogo effettuato in data 09/02/2024, l'immobile è risultato occupato senza titolo dalla società **** Omissis **** in forza della <Parte 2> di contratto di locazione di fondo rustico NON OPPONIBILE ai terzi in quanto, come già visto per il Lotto2, seppur stipulato il 04/08/2023 esso è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Castelnuovo di Garfagnana soltanto il 08/02/2024, quindi in data successiva alla trascrizione del pignoramento. Si rimanda al contratto agrario in esame (Lotto2 All.5 - Parte2) e si allega ricevuta inerente la registrazione della <Parte 2> del contratto (Lotto3 All.7).



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1965 al 27/11/2011	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Castellani	04/12/1965	377	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di Castelnuovo di Garfagnana - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	18/12/1965	n. 265 vol. 85	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 27/11/2011 al 04/06/2015	**** Omissis ****	denuncia di successione in morte ##Cavani Pellegrino Ercolano, nato a Pieve Fosciana il 01/08/1923 e deceduto il 27/11/2011##	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio provinciale di Lucca - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	07/05/2012			6140	4483
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°



Dal 04/06/2015	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giampiero Petteruti di Castelnuovo di Garfagnana	04/06/2015	107571	25349
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di Lucca - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	08/06/2015	7008	5256
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Successione per testamento pubblicato con verbale del Notaio Roberto Tolomei in data 16/12/2011 rep. n. 146097, registrato a Viareggio il 20/12/2011 al n. 5296.

NON RISULTA ACCETTAZIONE DI EREDITA' in morte di **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Lucca il 27/01/2020
 Reg. gen. 1225 - Reg. part. 126
 Quota: 1/1
 Importo: € 285.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 190.000,00
 Rogante: Notaio Giampiero Petteruti di Castelnuovo di Garfagnana
 Data: 24/01/2020
 N° repertorio: 111516
 N° raccolta: 28454
 Note: Debitore non datore **** Omissis **** Formalità annotata il 31/12/2020 ai nn. 18847/2787 presso i RR.II di Lucca - EROGAZIONE A SALDO.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Lucca il 13/07/2023

Reg. gen. 12147 - Reg. part. 1470
Quota: 1/1
Importo: € 83.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 41.550,59
Rogante: Tribunale di Modena
Data: 27/06/2023
N° repertorio: 2247/2023



Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Lucca il 31/01/2019
Reg. gen. 1693 - Reg. part. 1291
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Si allega nota della trascrizione (Lotto3 All.8).

- **Pignoramento**

Trascritto a Lucca il 10/11/2023
Reg. gen. 19125 - Reg. part. 14420
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Lucca il 28/11/2023
Reg. gen. 20212 - Reg. part. 15256
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Per la quota di 1/1 di piena proprietà di **** Omissis **** sui beni identificati al Catasto Fabbricati di Pieve Fosciana nel fg. 37 mapp. 6484 sub 4 (ex fg. 1 mapp. 6068 al Catasto Terreni dello stesso Comune) e nel fg. 37 mapp. 8549 sub 2 (ex fg. 1 mapp. 4419 al Catasto Terreni.) Per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà di **** Omissis **** sul bene identificato al Catasto Fabbricati di Pieve Fosciana nel fg. 37 mapp. 9423 e fg. 1 mapp. 3113 al Catasto Terreni.

NORMATIVA URBANISTICA

Variante Generale al Regolamento Urbanistico, approvata con delibera di C.C. n° 14 del 26/5/2014: l'immobile pignorato ricade in zona "Territorio dei paesaggi agrari - Aree agricole" disciplinata dall' art. 29 c 8 delle Norme tecniche di attuazione.

Piano regolatore intercomunale adottato con delibera di C.C. n° 3 del 26/02/2024: l'immobile pignorato ricade in zona "Aree dei seminativi e dei mosaici culturali" disciplinata dall'art. 80.

In allegato certificato di destinazione urbanistica.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di ricerche svolte presso l'Archivio Edilizio del Comune di Pieve Fosciana, è emerso che la realizzazione del bene pignorato è stata autorizzata il 22/05/2019 con il Permesso di costruire n. 278, all'interno di Piano di Miglioramento Agricolo e Ambientale approvato dal Comune di Pieve Fosciana con determina dirigenziale n. 239 del 07/05/2019.

L'edificazione della stalla e dei locali accessori sono stati realizzati pressoché nella loro interezza, ma non è presente il certificato di fine dei lavori, in quanto, a seguito del dissesto idrogeologico che ha interessato il tratto di strada di Biscina confinante con il lato nord del lotto, risulta ancora aperta la SCIA n. 1513 a variante del P.C. n. 278/2019.

Premesso che l'attuale identificazione catastale al catasto fabbricati del bene pignorato deriva dalla soppressione dell'originaria particella 3113 del fg. 1 al Catasto Terreni si riportano di seguito i seguenti titoli edilizi autorizzativi rinvenuti:

PIANO DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AZIENDALE presentato a nome di **** Omissis **** per "realizzazione fabbricato zootecnico; realizzazione concimaia a servizio dell'attività zootecnica; recupero del fabbricato seccatoio; ristrutturazione fabbricato abitativo per uso agrituristico e variazione d'uso dell'ex stalla in locali per la lavorazione derivati del latte" approvato dal Comune di Pieve Fosciana con determina dirigenziale n. 239 del 07/05/2019, previo acquisizione del parere favorevole degli altri Enti preposti e visto l'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO sottoscritto, da **** Omissis ****, il 29/01/2019 ai rogiti Notaio Giampiero Petteruti rep. nn. 110700/27794 (vedasi Nota Trascrizione Lotto3 All.8).

PERMESSO DI COSTRUIRE n. 278 del 22/05/2019 presentata a nome di **** Omissis **** per lavori di "Costruzione della stalla per bovini lungo la strada vicinale Biscina".

SCIA n. 1513 presentata in data 11/02/2020 con il prot. n. 658 a nome di **** Omissis **** in variante al permesso di costruire n. 278/2019 per "sistemazione dissesto idrogeologico" come da ordinanze del Comune di Pieve Fosciana n. 15 del 29/11/2019 e n. 18 del 31/12/2020.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Alla data del sopralluogo, si può affermare che il bene si presenta sostanzialmente conforme sia con quanto autorizzato dai titoli edilizi rinvenuti sia con quanto accatastato, ma, in questa sede, non può essere espresso un puntuale giudizio sulla conformità delle opere edilizie ed impiantistiche in quanto, come detto, non sussiste ad oggi la dichiarazione della fine dei lavori.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve Fosciana (LU) - Via della Tosse, 55, piano 1°
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di villetta bifamiliare libera su quattro lati. Vi si accede dalla pubblica via della Tosse mediante cancello pedonale e cancello carrabile non automatizzato che immettono entrambi al giardino recintato a comune con l'unità immobiliare presente al piano terra. A corredo esclusivo dell'abitazione cantina e locale tecnico posti al piano seminterrato, oltre alla scala di accesso al piano primo. Corredano ancora i diritti di comunanza sulle parti a comune quali, oltre allo spazio esterno, la porzione del vano scala posto sotto il loggiato al piano terra, che disimpegna il collegamento tra piano terra, piano primo e piano seminterrato, e, infine, ingresso/corridoio di distribuzione degli ambienti presenti al piano seminterrato. Il bene si compone di loggiato, sul quale si affacciano sia l'ingresso all'appartamento sia il tinello con camino, soggiorno, anch'esso con camino in muratura, cucina, tre ampie camere, due bagni finestrati, uno dei quali con vasca, e quattro disimpegni. Tramite una botola posta sul soffitto del disimpegno centrale, si accede al sottotetto, come riferito dall'attuale proprietà, parzialmente praticabile cui però non è stato possibile accedere causa rottura della botola stessa. Il piano seminterrato è costituito da ambienti di servizio di pertinenza esclusiva parte del bene pignorato e parte dell'unità immobiliare posta al piano terra, accessibili esternamente dal fronte nord dell'edificio ed internamente dal vano scala. Questi locali si presentano perlopiù tra loro comunicanti generando una certa promiscuità, d'uso e di accesso, dovuta probabilmente alla circostanza che l'intero fabbricato è stato abitato da sempre da due nuclei familiari legati tra loro da vincolo di parentela. Nello specifico, in riferimento alle pertinenze esclusive del bene pignorato, si rileva che il locale tecnico ospita le caldaie di entrambi gli appartamenti presenti nel fabbricato ed è accessibile sia internamente dal disimpegno comune del vano scala e sia dall'esterno tramite portoncino metallico posto sul fronte nord dell'edificio, mentre l'accesso alla cantina è attualmente consentito solo attraversando altri subalterni NON oggetto di pignoramento e più precisamente tramite il vano identificato catastalmente al sub 1 del fg. 37 mapp. 6484 (proprietà non pignorata **** Omissis **** oppure internamente prima dal sub 2 di proprietà **** Omissis **** estraneo al procedimento e poi dal suddetto sub 1, vedasi elaborato planimetrico (Lotto1 All. 5). Il lotto è situato nella zona residenziale sud dell'abitato di Pieve Fosciana vicino a supermercati e altri servizi. Nelle immediate vicinanze disponibilità di parcheggio all'interno di un'area di sosta e rifornimento carburante. Si allega documentazione fotografica (Lotto1 All. 1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 6484, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 152.904,00
Al fine di una valutazione il più possibile congrua dell'abitazione si è ritenuto di procedere con la ricerca

del più probabile valore medio di mercato su base comparativa per beni simili, o ad essi assimilabili sia per tipologia sia per ubicazione (zone limitrofe o omogenee). Si è proceduto, quindi, ad omogeneizzare i dati scaturiti da tali analisi, opportunamente incrementati o decrementati in base alle peculiarità ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni presi a confronto, valutandone le caratteristiche costruttive e tipologiche, lo stato di manutenzione, il posizionamento, le risultanze avute dalle verifiche in materia urbanistico edilizia, l'effettiva richiesta di beni di questo tipo nella zona, l'attuale andamento del mercato e quanto emerso da indagini sulle compravendite effettuate direttamente in zona presso le agenzie immobiliari locali e on-line che trattano beni analoghi, il tutto comparato con i dati del 2° semestre 2023 forniti dall'OMI - Agenzia delle Entrate. Dal valore stimato è stata poi applicata la riduzione del 20% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Da tutto quanto sopra detto, si ritiene congruo applicare un valore unitario medio di stima pari a 800,00 euro/mq di superficie commerciale lorda.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pieve Fosciana (LU) - Via della Tosse, 55, piano 1°	191,13 mq	800,00 €/mq	€ 152.904,00	100,00%	€ 152.904,00
				Valore di stima:	€ 152.904,00

Valore di stima: € 152.904,00



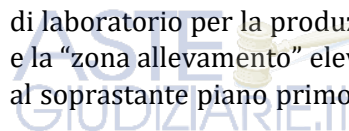
Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
per presentazione di Attestazione Prestazione Energetica, salvo eventuale adeguamento degli impianti	300,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
per arrotondamento	23,20	€

Valore finale di stima: € 122.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Pieve Fosciana (LU) - Via del Voltone 22
Fabbricato a destinazione strumentale per attività agricola posto al piano terra e piano primo di più ampio compendio sito nel centro abitato di Pieve Fosciana. Il bene pignorato è costituito da due corpi di fabbrica, tra loro aderenti: la "zona produttiva", che si sviluppa interamente al piano terra, si compone di laboratorio per la produzione casearia, stoccaggio, bagno, disimpegno, ripostiglio sottoscala e cucina, e la "zona allevamento" elevata a due piani fuori terra, costituita al piano terra dalla stalla con gli ovini e al soprastante piano primo dal fienile cui si accede a mezzo di scala esterna. A corredo esclusivo forno



in muratura distaccato dall'edificio che insiste sullo spazio pertinenziale a comune. L'accesso pedonale è consentito da via del Voltone mediante portone esterno, e bussola interna, che si aprono, entrambi, direttamente nella zona stoccaggio, e da ulteriore ingresso che immette nel disimpegno. L'ingresso carrabile si ha sull'angolo nord-ovest del lotto che, a mezzo di cancello metallico automatizzato non funzionante al momento del sopralluogo, immette allo spazio esterno comune ove si trovano gli accessi al laboratorio vero e proprio, alla stalla al piano terra e alle scale che portano al fienile al primo piano. Si allega documentazione fotografica (Lotto2 All. 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 8549, Sub. 2, Categoria D10

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

Valore di stima del bene: € 100.800,00

Questa perizia estimativa ha per scopo la ricerca del più probabile <<valore di mercato>> da attribuire al bene pignorato. Stante la riscontrata carenza di parametri comparativi riferibili a specifiche compravendite di questo particolare tipo di beni nella zona in esame, per la valutazione del bene e in considerazione dell'attuale destinazione d'uso strumentale per l'agricoltura, si ritiene attendibile basarsi sui dati del secondo semestre 2023 forniti dall'OMI - Agenzia delle Entrate per la categoria produttiva "Laboratori". Questi dati sono stati opportunamente analizzati con criteri prudenziali e si sono applicati i necessari aggiustamenti in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, delle risultanze avute in materia urbanistico-edilizia, dello stato di manutenzione, del posizionamento ed in particolar modo dell'effettiva scarsa richiesta di beni di questo tipo riscontrata nella zona e, infine, dell'attuale andamento del mercato emerso da indagini sulle compravendite di beni simili o ad essi assimilabili, effettuate presso le agenzie immobiliari di zona, come ad esempio l'Immobiliare "Houses in Tuscany" di Pieve Fosciana, e anche on-line. Le risultanze scaturite da quanto detto e date le finalità oggettive del presente accertamento di stima atto a formulare una realistica base d'asta per la vendita del lotto, fanno ritenere congruo attribuire al bene un valore medio unitario di stima pari a € 350,00 per mq di superficie commerciale lorda.

Dal valore stimato è stata poi applicata la riduzione del 20% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo Pieve Fosciana (LU) - Via del Voltone 22	288,00 mq	350,00 €/mq	€ 100.800,00	100,00%	€ 100.800,00
				Valore di stima:	€ 100.800,00

Valore di stima: € 100.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
per presentazione di Attestazione Prestazione Energetica	300,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima: € 80.340,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Stalla ubicata a Pieve Fosciana (LU) - Via per Sillico - Loc. Pradaccio
Fabbricato a destinazione strumentale all'agricoltura composto da stalla per allevamento di bovini, sala mungitura, sala latte, ufficio, spogliatoio e servizio igienico. Il tutto insistente sulla resede di pertinenza ove trova posto anche la concimaia. L'accesso al compendio si ha da strada sterrata, di ridotta carreggiata, che si diparte dalla pubblica via per Sillico ed arriva al cancello d'ingresso posto sul lato nord della resede, all'intersezione con la strada comunale per Biscina. La resede pertinenziale è recintata in parte con pali di legno e rete metallica ed in parte con muro di contenimento in c.a. lungo tutto il lato nord è occorso per il ripristino del dissesto idrogeologico verificatosi nel 2019 in questo tratto della strada per Biscina e, lungo il lato est realizzato al fine di contenere il terreno scosceso per la realizzazione della piattaforma per il deposito del letame. Il fabbricato è sito in territorio aperto nella zona sud est del Comune di Pieve Fosciana. Si allega documentazione fotografica (Lotto3 All.1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 9423, Categoria D10

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

Valore di stima del bene: € 328.000,00

Analogamente a quanto già espresso al Lotto 2, circa la carenza di parametri comparativi riferibili a specifiche compravendite di questo particolare tipo di beni nella zona in esame, per la valutazione del bene e in considerazione dell'attuale destinazione d'uso strumentale per l'agricoltura, si ritiene attendibile, anche in questo caso, basarsi sui dati del secondo semestre 2023 forniti dall'OMI - Agenzia delle Entrate. Nello specifico interpolando i dati espressi per zona e categorie produttive "Laboratori" e "Capannoni"; tali dati stati sono stati opportunamente analizzati in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, soprattutto considerando la recente costruzione del fabbricato, e si sono applicati i necessari e prudenziali correttivi sulla base del posizionamento, dello stato di manutenzione, delle risultanze avute in materia urbanistico-edilizia, nello specifico l'esistenza di lavori di ripristino del dissesto idrogeologico che ancora devono essere ultimati, ed, infine, dell'effettiva scarsa richiesta di beni di questo tipo nella zona nonché dell'attuale andamento del mercato emerso da indagini sulle compravendite effettuate presso le agenzie immobiliari di zona, come ad esempio l'Immobiliare "Houses in Tuscany" di Pieve Fosciana, e anche on-line. Al valore stimato è stata poi applicata la riduzione del 20% per l'immediatezza della vendita giudiziarie e per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Per quanto sopra detto si ritiene congruo attribuire al bene un valore medio unitario di € 400,00 per mq di superficie commerciale lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Stalla Pieve Fosciana (LU) - Via per Sillico - Loc. Pradaccio	820,00 mq	400,00 €/mq	€ 328.000,00	100,00%	€ 328.000,00
				Valore di stima:	€ 328.000,00

Valore di stima: € 328.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore finale di stima: € 262.400,00

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 24/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Brancaglione Anna Franca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Certificato destinazione urbanistica - CDU
- ✓ N° 1 Foto - Lotto1 All.1 - documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Lotto1 All.2 - certificato anagrafico
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Lotto1 All.3 - estratto mappa
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Lotto1 All.4 - planimetria catastale
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Lotto1 All.5 - elaborato planimetrico
- ✓ N° 6 Certificato di agibilità / abitabilità - Lotto1 All.6 - abitabilità
- ✓ N° 1 Foto - Lotto2 All.1 - documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Lotto2 All.2 - estratto mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Lotto2 All.3 - planimetria catastale
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Lotto2 All.4 - elaborato planimetrico
- ✓ N° 5 Altri allegati - Lotto2 All.5 - contratto affitto 2023
- ✓ N° 6 Altri allegati - Lotto2 All.6 - registrazione parte 1 contratto 2023
- ✓ N° 7 Altri allegati - Lotto2 All.7 - contratto 2016
- ✓ N° 8 Altri allegati - Lotto2 All.8 - registrazione contratto 2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ✓ N° 1 Foto - Lotto3 All.1 - documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Lotto3 All.2 - certificato anagrafico A.
- ✓ N° 3 Altri allegati - Lotto3 All.3 - certificato anagrafico P.
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Lotto3 All.4 - estratto mappa
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Lotto3 All.5 - planimetria catastale
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Lotto3 All.6 - elaborato planimetrico
- ✓ N° 7 Altri allegati - Lotto3 All.7 - registrazione parte 2 contratto 2023
- ✓ N° 8 Altri allegati - Lotto2 All.8 - nota trascr. atto d'obbligo edilizio

