

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lazzari Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 28.164,00	14

All'udienza del 31/05/2024, il sottoscritto Geom. Lazzari Stefano, con studio in Via della Chiesa XXI, 267 - 55100 - Lucca (LU), email stefanolazzari1967@gmail.com, PEC stefano.lazzari@geopec.it, Tel. 3476909546, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - fraz. Bargecchia, via del Colle n.1101, piano S1

Unità immobiliare posta al piano seminterrato di un edificio di più unità immobiliari, con accesso esclusivo mediante scivolo esterno; catastalmente e per legittimo titolo edilizio, destinata a magazzino o locale di deposito, ma al momento del sopralluogo, usata come monolocale di abitazione, con letto, zona cottura, bagno e corridoio esterno a forma di elle.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/07/2024.

Custode delle chiavi: IVG Lucca

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - fraz. Bargecchia, via del Colle n.1101, piano S1

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)

CONFINI

Confina con: mappale 695 sub 6, sub 8, sub 11, sub 12, sub 13 e sub 14, e col mappale 197, salvo se altri o meglio di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	29,20 mq	30,70 mq	1	30,00 mq	2,35 m	interrato
scivolo esterno da piano strada a piano interrato	7,90 mq	7,90 mq	0,20	1,58 mq	0,00 m	S1
Corridoio esterno coperto	7,90 mq	8,50 mq	0,50	4,25 mq	2,37 m	S1
Totale superficie convenzionale:				35,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,83 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/1993 al 30/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 695, Sub. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 32 Rendita € 80,98 Piano S1
Dal 30/06/2003 al 26/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 695, Sub. 7 Categoria C2 Cl.6, Cons. 32 Superficie catastale 40 mq Rendita € 110,73 Piano S1
Dal 26/07/2005 al 13/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 695, Sub. 7 Categoria C2 Cl.6, Cons. 32 Superficie catastale 40 mq Rendita € 110,73

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	695	7		C2	6	32	40 mq	110,73 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui appresso: Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole. Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli. Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto. Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sul terreno di sedime. Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti ne gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del D.M. 22/01/2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia. Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge. Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari. Non sono state effettuate 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) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge. Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge. Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della

quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge. Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Si precisa infine che per l'U.I.U. in oggetto non è stato redatto l'APE, per cui la sua eventuale realizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario .

INOLTRE: Il, presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata. Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile: Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Da un esame sommario l'immobile non presenta problemi di stabilità, sia le murature portanti, sia i solai non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere. Si rileva uno stato conservativo mediocre, sembrerebbe che l'unità non sia utilizzata da molto tempo, ed il fatto di essere interrata, e probabilmente da anni non aerata, mostra chiari segnali di umidità che hanno aggredito la parte inferiore delle murature verticali, con macchie e proliferazione di muffe, ciò ha danneggiato il battiscopa in legno, la porta del bagno che risulta irrimediabilmente sfogliata e gli arredi in generale presenti all'interno dell'unità.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio edificio rappresentato al catasto dalla particella 695 che comprende un'abitazione (sub 6), un magazzino (sub 7) ed un'altra abitazione (sub 8).

Dall'elaborato planimetrico catastale, la particella 695, comprende anche i sub 9 e 10 che corrispondono ad aree urbane, ed i sub 11, 12, 13, e 14 che vengono individuati ciascuno quali: "resede, bene non censibile comune ai sub 6, 7 e 8".

Tuttavia sul posto si rileva che il sub 11 ed il sub 13 sono in minima parte il marciapiede, ed in massima parte la resede recintata dell'abitazione rappresentata dal sub 8. Mentre il sub 12 è il marciapiede sul fronte principale dell'abitazione rappresentata dal sub 6. Infine il sub 14 è una piccola porzione di terreno posta di fronte e confinante con lo scivolo che unitamente al magazzino interrato oggetto della presente perizia, sono rappresentati dal sub 7.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state rintracciate servitù trascritte nel ventennio, ad esclusione di servitù attiva nascente dall'Atto di provenienza, con la quale si riconosce..... "a favore della parte acquirente e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, il diritto di mantenere in essere e di usufruire dell'impianto di depurazione e smaltimento d'acque reflue, sulla resede a corredo dell'unità immobiliare sita al piano terreno del fabbricato in oggetto. Le spese di

manutenzione ordinaria e straordinaria di detto impianto, sono convenute a carico delle due unità immobiliari che compongono il fabbricato in oggetto."

Non risultano vincoli di carattere storico ed artistico, tranne quelli eventualmente imposti dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Massarosa. Lo scrivente evidenzia che, sempre dall'atto di provenienza (**** Omissis **** rep. 19531 del 26.07.2005), risulta sul terreno occupato dal fabbricato (di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia) l'esistenza di livello a favore del Demanio dello Stato, vincolo già richiamato nell'atto di compravendita ai rogiti del **** Omissis **** del 21 Gennaio 1981 repertorio n. 43850/2788, registrato a Viareggio il 03.02.1981 n. 547, trascritto a Lucca il 28.01.1981 al n. 947 di registro particolare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è costruita con muratura presumibilmente in elementi di mattone o pietrame misto, mentre il solaio del soffitto appare in elementi di laterizio armato o calcestruzzo precompresso con pignatte o tavole di chiusura. Il solaio a livello terreno, non permette di constatare se esiste un vespaio per l'aerazione. Il bene immobile in questione, fa parte di un edificio, la cui copertura è a falde inclinate tipologia a semi padiglione, presumibilmente strutture lignee con elementi in laterizio di tamponatura e manto di copertura in elementi di laterizio tipo Marsigliese. Pavimenti con mattonelle in gres porcellanato e ceramica. Infissi : Porta finestra d'ingresso e finestrini esterni in alluminio anodizzato; porta interna del bagno in legno tamburato. Impianto di riscaldamento non presente. Impianto idrico probabilmente collegato all'acquedotto comunale. Impianto elettrico sotto traccia alle murature, di cui non è stato possibile verificarne la conformità. E' presente un impianto di condizionamento, composto da un'unità posta esternamente sul prospetto che affaccia sullo scivolo, a cui corrisponde uno split interno (marca Amstrad) comandato con telecomando, di cui si ignora la funzionalità, in quanto, al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare era priva di corrente elettrica. Il servizio igienico è dotato di sanitari in ceramica (lavandino, water e bidet) e doccia, è presente un boiler elettrico (di cui si ignora il funzionamento) per la funzione acqua calda posto nel corridoio esterno coperto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/2003 al 26/07/2005	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento immobile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Lucca	30/06/2003	1807	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucca	04/07/2003	11785	7859
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Lucca	04/07/2003	1869 serie IV	
Dal 26/07/2005 al 13/07/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Canale Parola Daniella	26/07/2005	19532	7243
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucca	10/08/2005	16648	9558
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia delle Entrate di Viareggio	08/08/2005	2350 serie 1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LUCCA aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Lucca il 10/08/2005
 Reg. gen. 16649 - Reg. part. 4220
 Quota: 1/1
 Importo: € 100.000,00
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 50.000,00
 Rogante: Notaio Canale Parola Daniella
 Data: 26/07/2005
 N° repertorio: 19532
 N° raccolta: 7244

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 30/07/2010

Reg. gen. 13732 - Reg. part. 8700

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 23/04/2024

Reg. gen. 6952 - Reg. part. 5299

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare ricade nel Regolamento Urbanistico del Comune di Massarosa in zona:

Art. 18 Zona "I" di tutela dell'ambiente

1. Tali zone comprendono le aree non edificate comprese all'interno del perimetro delle Utoe e quelle agricole poste all'interno di lotti interclusi. In relazione ai caratteri tipo-morfologici di tali aree sono previsti i seguenti tipi di intervento ed usi:

b) SOTTOZONA I2 - AREA DI VALORE PAESAGGISTICO E/O AMBIENTALE

comprende le aree di valore paesaggistico e/o ambientale che costituiscono elemento essenziale per la valorizzazione del paesaggio comprese all'interno delle Utoe;

-non sono consentite:

-le nuove costruzioni;

-le trasformazioni delle sistemazioni agrarie esistenti da ciglioni e/o terrazzamenti a piani inclinati; -la costruzione di nuove strade fatti salvi gli interventi a scala comunale e provinciale giustificati da pubblica necessità;

-le trasformazioni morfologiche e ambientali;

-le discariche e gli ammassi di materiale di qualsiasi genere e natura;

-la modifica degli assetti culturali e vegetazionali;

-sono consentite:

-il ripristino, la manutenzione e il recupero della rete sentieristica come indicato al successivo Art. 33;

-le attività agricole di coltivazione e mantenimento dei terreni;

-le attività connesse all'agricoltura, comprese quelle di trasformazione e commercializzazione dei prodotti aziendali;

-le attività agrituristiche ai sensi della L. R n. 76/94 e s.m.;

-le opere di consolidamento dei terreni attraverso interventi di ingegneria naturalistica a basso impatto ambientale;

-le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse quali: le reti di trasporto energetico; le reti di acque potabili ed irrigue; le reti di acque luride, ecc.; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio. Sono assimilabili alle infrastrutture ed impianti di pubblico interesse i sistemi di trasporto dei prodotti dell'agricoltura quali teleferiche o monorotaie;

-le nuove costruzioni rurali ai sensi del successivo Art. 29;

-gli annessi agricoli secondo le modalità di cui al quarto comma del successivo Art. 29;

-il recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi del successivo Art. 30 e 31;

-le pertinenze con le limitazioni indicate al comma 7 dell'art. 2

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima, è stato costruito in epoca antecedente al 1° Settembre 1967. In particolare, dalle ricerche eseguite, sono emersi i seguenti dati edilizi urbanistici. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stata oggetto della concessione edilizia n. 320 rilasciata in data 27 settembre 1978 e successiva variante in corso d'opera, concessione edilizia n. 39 rilasciata il 18 febbraio 1984 (per la costruzione del vano interrato di cui alla presente perizia); inoltre ai sensi della Legge 47/1985, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare, è stato oggetto di condono edilizio come da istanza presentata in data 9 Dicembre 1985 protocollo n. 17607, alla quale ha fatto seguito il rilascio di concessione edilizia in sanatoria n. 102 in data 6 giugno 1995. Ancora successivamente, il fabbricato, composto dall'unità immobiliare al piano seminterrato (oggetto della presente perizia) e dell'unità al piano terra, è stato oggetto di denuncia di inizio attività presentata in data 30 Luglio 2003, protocollo n. 20.258 avente per oggetto la ristrutturazione edilizia delle due unità immobiliari, con cambio di destinazione della sola unità immobiliare posta al piano terra (da negozio ad abitazione), ossia DIA classificata presso il Comune di Massarosa con il numero 2094. Infine, in data 18 Maggio 2005, è stato presentato il deposito di stato finale della DIA.

Il certificato di agibilità o di abitabilità non è stato reperito.

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.

La misurazione compiuta sul posto, ha messo in evidenza che, la quota dell'altezza indicata sugli elaborati grafici in ml. 2,40, non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto nel vano principale si è rilevata una quota di altezza di ml. 2,35, il solo bagno risulta di altezza ml. 2,40. Tale incongruenza, a parere del sottoscritto, non genera difformità sostanziali per la destinazione d'uso legittimamente autorizzata (magazzino) dell'unità immobiliare.

Sono state rilevate anche piccole inesattezze nelle misure interne dei locali, comunque rientranti nella tolleranza dimensionale.

Tuttavia, si rileva che l'uso attuale ad abitazione, non è autorizzato ed è irregolare.

Per riportare la destinazione d'uso dell'unità immobiliare a magazzino, è pertanto necessario interdire gli scarichi delle acque reflue ed interrompere le tubazioni di rifornimento acqua, in quella che ora è una zona cottura. Il tutto, per un costo approssimativo calcolato in euro 500,00(cinquecento,00), che comprende opere murarie ed idrauliche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si rilevano vincoli e/o oneri condominiali.

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - fraz. Bargecchia, via del Colle n.1101, piano S1
Unità immobiliare posta al piano seminterrato di un edificio di più unità immobiliari, con accesso esclusivo mediante scivolo esterno; catastalmente e per legittimo titolo edilizio, destinata a magazzino o locale di deposito, ma al momento del sopralluogo, usata come monolocale di abitazione, con letto, zona cottura, bagno e corridoio esterno a forma di elle.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 695, Sub. 7, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 35.830,00

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/06/2024

Fonte di informazione: **** Omissis ****

Descrizione: Trattasi dell'appartamento per civile abitazione, posto al piano superiore dell'unità del debitore oggetto di perizia.

Indirizzo: **** Omissis ****

Superfici principali e secondarie: 45

Prezzo: 82.000,00 pari a 1.822,22 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/07/2024

Fonte di informazione: **** Omissis ****

Descrizione: Annesso agricolo di mq. 20,00 con terreno.

Indirizzo: **** Omissis ****

Superfici principali e secondarie: 77

Prezzo: €. 20.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Massarosa (LU) - fraz. Bargecchia, via del Colle n.1101, piano S1	35,83 mq	1.000,00 €/mq	€ 35.830,00	100,00%	€ 35.830,00
Valore di stima:					€ 35.830,00

Valore di stima: € 35.830,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	500,00	€

Valore finale di stima: € 28.164,00

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 23/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lazzari Stefano

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - fraz. Bargecchia, via del Colle n.1101, piano S1
Unità immobiliare posta al piano seminterrato di un edificio di più unità immobiliari, con accesso esclusivo mediante scivolo esterno; catastalmente e per legittimo titolo edilizio, destinata a magazzino o locale di deposito, ma al momento del sopralluogo, usata come monolocale di abitazione, con letto, zona cottura, bagno e corridoio esterno a forma di elle. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 695, Sub. 7, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ricade nel Regolamento Urbanistico del Comune di Massarosa in zona: Art. 18 Zona "I" di tutela dell'ambiente 1. Tali zone comprendono le aree non edificate comprese all'interno del perimetro delle Utoe e quelle agricole poste all'interno di lotti interclusi. In relazione ai caratteri tipo-morfologici di tali aree sono previsti i seguenti tipi di intervento ed usi: b) SOTTOZONA I2 – AREA DI VALORE PAESAGGISTICO E/O AMBIENTALE comprende le aree di valore paesaggistico e/o ambientale che costituiscono elemento essenziale per la valorizzazione del paesaggio comprese all'interno delle Utoe; -non sono consentite: -le nuove costruzioni; -le trasformazioni delle sistemazioni agrarie esistenti da ciglioni e/o terrazzamenti a piani inclinati; -la costruzione di nuove strade fatti salvi gli interventi a scala comunale e provinciale giustificati da pubblica necessità; -le trasformazioni morfologiche e ambientali; -le discariche e gli ammassi di materiale di qualsiasi genere e natura; -la modifica degli assetti culturali e vegetazionali; -sono consentite: -il ripristino, la manutenzione e il recupero della rete sentieristica come indicato al successivo Art. 33; -le attività agricole di coltivazione e mantenimento dei terreni; -le attività connesse all'agricoltura, comprese quelle di trasformazione e commercializzazione dei prodotti aziendali; -le attività agrituristiche ai sensi della L. R n. 76/94 e s.m.; -le opere di consolidamento dei terreni attraverso interventi di ingegneria naturalistica a basso impatto ambientale; -le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse quali: le reti di trasporto energetico; le reti di acque potabili ed irrigue; le reti di acque luride, ecc.; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio. Sono assimilabili alle infrastrutture ed impianti di pubblico interesse i sistemi di trasporto dei prodotti dell'agricoltura quali teleferiche o monorotaie; -le nuove costruzioni rurali ai sensi del successivo Art. 29; -gli annessi agricoli secondo le modalità di cui al quarto comma del successivo Art. 29; -il recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi del successivo Art. 30 e 31; -le pertinenze con le limitazioni indicate al comma 7 dell'art. 2

Prezzo base d'asta: € 28.164,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.164,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Massarosa (LU) - fraz. Bargecchia, via del Colle n.1101, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 695, Sub. 7, Categoria C2	Superficie	35,83 mq
Stato conservativo:	Da un esame sommario l'immobile non presenta problemi di stabilità, sia le murature portanti, sia i solai non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere. Si rileva uno stato conservativo mediocre, sembrerebbe che l'unità non sia utilizzata da molto tempo, ed il fatto di essere interrata, e probabilmente da anni non aerata, mostra chiari segnali di umidità che hanno aggredito la parte inferiore delle murature verticali, con macchie e proliferazione di muffe, ciò ha danneggiato il battiscopa in legno, la porta del bagno che risulta irrimediabilmente sfogliata e gli arredi in generale presenti all'interno dell'unità.		
Descrizione:	Unità immobiliare posta al piano seminterrato di un edificio di più unità immobiliari, con accesso esclusivo mediante scivolo esterno; catastalmente e per legittimo titolo edilizio, destinata a magazzino o locale di deposito, ma al momento del sopralluogo, usata come monolocale di abitazione, con letto, zona cottura, bagno e corridoio esterno a forma di elle.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		