
TRIBUNALE DI LUCCA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bernardino De Maria nell'Esecuzione Immobiliare 176/2023 del R.G.E.

promossa da

contro

INCARICO

All'udienza del 14/11/2023, il sottoscritto Geom. Bernardino De Maria, con studio in Corso Garibaldi, 67 - 55100 - Lucca (LU), email berdem@inwind.it, PEC bernardino.demaria@geopec.it, Tel. 0583490452, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Comune di Viareggio (LU) - Via dei Partigiani 25, piano primo

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione posto al Piano Primo interno 1 di un fabbricato condominiale.

Detto appartamento, con accesso da vano scala ed ascensore condominiali, si compone di ingresso-soggiorno-tinello, vano cottura, ripostiglio, disimpegno, due camere, bagno, w.c. e terrazzo.

L'unità è corredata da un posto auto su area condominiale e dalla proporzionale quota delle parti comuni dell'edificio del quale l'alloggio in oggetto fa parte; in particolare, tra le parti condominiali, per gli 8 alloggi della scala dove è ubicato vi sono: la terrazza posta a copertura, il vano scale e l'ascensore con relativo vano; mentre a comune ai 24 alloggi e 24 autorimesse che compongono l'intero edificio, vi sono al piano terra un locale autoclave, un ripostiglio, il porticato e l'area esterna; l'unità è corredata altresì di tutte le altre parti, opere ed impianti del fabbricato comuni per legge uso e destinazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Comune di Viareggio (LU) - Via dei Partigiani 25, piano primo

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 al seguente esecutato:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nonché al seguente titolare non esecutato:

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Confinano l'appartamento: vano scala condominiale, altro appartamento contraddistinto dalla Particella 609 Subalterno 42 e spazi su area condominiale su più lati.
Il tutto salvo se altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,00 mq	112,00 mq	1,00	112,00 mq	2,80 m	1°
Terrazzo	14,00 mq	16,00 mq	0,30	4,80 mq		1°
Superficie convenzionale complessiva:				116,80 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Titolari Catastali	Dati catastali
Dal 19/09/2001 al 22/11/2001		Catasto Fabbricati Foglio 29, Particella 609, Sub. 41 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6,5 Rendita € 971,84 Piano 1°

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal 22/11/2001 al 05/11/2014	Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 29, Particella 609, Sub. 41 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6,5 Rendita € 971,84 Piano 1°
Dal 05/11/2014 all' Attualità	Nuda Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Foglio, Particella 609, Sub. 41 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6,5 Superficie catastale 119 mq Rendita € 971,84 Piano 1°

Corrispondenza titolari catastali con quelli reali:

- Dal 19/09/2001 al 22/11/2001 indicato con Proprietà 1/1, era in realtà titolare della proprietà superficiaria ed il Comune di Viareggio proprietario dell'area.
- Dal 22/11/2001 al 05/11/2014 (corrispondenza della Proprietà per 1/1) indicato come anche nel codice fiscale.
- Dal 05/11/2014 all'attualità: corrispondenza dei titolari catastali con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati Comune di Viareggio											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	609	41		A3	6	6,5	119 mq	971,84 €	1°	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale dell'appartamento (dell'anno 1991) non risulta aggiornata; non vi sono rappresentate le modifiche interne eseguite a seguito della Denuncia di inizio Attività del 27/02/1996 Protocollo 3574 e non risulta inoltre l'eliminazione di una parete divisoria tra le due camere per la quale non sono stati reperiti atti autorizzativi (vedasi in appresso al paragrafo regolarità edilizia).
Si dovrà pertanto presentare una nuova planimetria (Pratica Docfa).

STATO CONSERVATIVO

L'unità si presenta in buone condizioni; l'appartamento è stato sottoposto, nella seconda metà negli anni novanta, a lavori interni di manutenzione straordinaria e recentemente, il fabbricato del quale fa parte, ad interventi condominiali di riqualificazione energetica e messa in sicurezza sismica. Questi ultimi lavori hanno interessato anche l'appartamento in oggetto per quanto riguarda la sostituzione degli infissi esterni e della caldaia.

PARTI COMUNI

Tra le parti condominiali, come riportato nel titolo di provenienza, risultano in particolare: per gli 8 alloggi della scala dove è ubicato l'appartamento la terrazza posta a copertura, il vano scale e l'ascensore con relativo vano mentre, a comune ai 24 alloggi e 24 autorimesse che compongono l'intero edificio, il locale autoclave, il porticato al piano terra e l'area esterna. Vi sono inoltre un ripostiglio al piano terra e tutte le altre parti, opere ed impianti del fabbricato comuni per legge uso e destinazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Risultano i vincoli e servitù derivanti per legge dalla natura condominiale del fabbricato di cui l'unità fa parte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento in oggetto fa parte di un fabbricato condominiale realizzato nella seconda metà degli anni settanta. L'immobile si trova in zona Sud semiperiferica, in un contesto residenziale, in prossimità di servizi pubblici e commerciali, a circa 400 mt. ad Ovest della ferrovia e circa 2 Km. dal litorale.

L'edificio è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio; si sviluppa su cinque piani compreso il terrestre, oltre alla terrazza di copertura condominiale praticabile; è composto complessivamente di 24 unità ad uso residenziale suddivise su più vani scala; in quello dell'unità in oggetto vi sono 8 appartamenti, disposti due per piano piano, a partire dal piano primo, ai quali si accede per mezzo del predetto vano scala condominiale con ascensore.

Si accede all'area condominiale, adibita a parcheggio e giardino, dal lato Nord, da Via dei Partigiani.

L'alloggio in oggetto, posto al Piano Primo si affaccia sui lati Nord, Est ed Ovest dell'edificio; è dotato di normali finiture con pavimentazione in ceramica, infissi interni in legno ed esterni in pvc, questi ultimi dotati di tapparelle in materiale plastico come dispositivo di oscuramento.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas a condensazione situata sul terrazzo ed elementi radianti in alluminio.

I vani dell'appartamento hanno sviluppo regolare con altezza interna di mt. 2.80 circa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Signor _____
nucleo familiare.

(nudo proprietario) con relativo

PROVENIENZE VENTENNALI

- Acquisto della proprietà superficaria da parte di _____ mediante Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Roberto Tolomei del 19/09/2001 Repertorio 124781 Trascritto a Lucca in data 27/09/2001 al n°9976 del Registro Particolare.

Si precisa che nella predetta nota di trascrizione viene indicata la piena proprietà anziché la proprietà superficaria.

- Acquisto dell'area da parte di _____ mediante Atto di cessione in diritto di proprietà su area già concessa in diritto di superficie ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Viareggio Avvocato _____

del 22/11/2001 Repertorio 22748 Trascritto a Lucca in data 11/12/2001 al n°13067 del Registro Particolare.

Si precisa che nell'atto e nella relativa trascrizione il suddetto
così come nel codice fiscale.

viene indicato come

- Costituzione del diritto di usufrutto in capo a
al figlio nato a
conseguente al trasferimento della nuda proprietà
mediante Sentenza Traslativa del Tribunale di Lucca
del 05/11/2014 Repertorio 1687 Trascritta a Lucca in data 28/11/2014 al n°10917 del Registro Particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LUCCA aggiornate al 03/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE**

Iscritta a Lucca il **20/12/2012** al n°**2261** del Registro Particolare.

Importo ipoteca: € 100.000,00 - Importo capitale: € 62.400,00.

A favore di

Titolo: Sentenza di separazione personale del Tribunale di Lucca del 26/07/2010 Repertorio 1015.

Formalità a carico della procedura.

Note: Gravante per i diritti dell'intera proprietà sul seguente bene immobile: Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio Foglio 29 Particella 609 Subalterno 41.

Si fa presente in proposito che all'epoca dell'iscrizione era titolare della proprietà superficaria dell'immobile e che comunque l'oggetto del pignoramento è il solo usufrutto

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritta a Lucca il **04/11/2011** al n°**11177** del Registro Particolare.

A favore di

Formalità a carico dell'acquirente.

Titolo: Esecuzione in forma specifica del Tribunale di Lucca Sez. distaccata di Viareggio del 25/10/2011 Repertorio 8824.

Note: Gravante sui seguenti beni immobili: Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio Foglio 29 Particella 609 Subalterno 41 e Particella 609 Subalterno 18.

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Lucca il **21/09/2023** al n°**11918** del Registro Particolare

A favore di

Titolo: Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Lucca del 26/07/2023 Repertorio 3063.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Formalità a carico della procedura.

Note: Gravante per i diritti di usufrutto sui seguenti beni immobili: Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio Foglio 29 Particella 609 Subalterno 41 e Particella 609 Subalterno 18.

Si precisa che per la suddetta Particella 609 Subalterno 18, riguardante l'autorimessa al piano terra in considerazione che per detto immobile, nel titolo di acquisto dell'area del 22/11/2001, mancano i riferimenti catastali e non risulta la relativa trascrizione, il Giudice ha disposto di non procedere alla stima; di conseguenza non è trattato nella presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico l'area dove sorge il fabbricato ricade in zona "TR2" Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati (art. 54.3) - "B" Zone di insediamento residenziale di impianto recente (Art.42). Si segnala inoltre che l'area ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Presso il Comune di Viareggio sono stati rintracciati i seguenti titoli autorizzativi/abilitativi:

- Licenza Edilizia n°182 del 23/06/1976 riguardante la realizzazione del fabbricato di cui fa parte l'alloggio in oggetto.
- Licenza Edilizia n°270 del 10/09/1976 Variante in corso d'opera alla precedente L.E. n°182/1976.
- Concessione Edilizia n°288 del 28/11/1978 Variante in corso d'opera alle precedenti L.E. n°182/1976 e n°270/1976.

L'abitabilità del fabbricato è stata rilasciata in data 19/09/1981.

- Comunicazione ai sensi dell'Articolo 48 della Legge n°47/1985 del 30/06/1986 Protocollo n°8320 per opere interne all'appartamento.
- Denuncia di inizio Attività (D.I.A.) del 27/02/1996 Protocollo 3574 (pratica n°920 Edilizia Privata) per opere interne all'appartamento.
- Denuncia di inizio Attività (D.I.A.) del 13/03/1996 Protocollo 4452 (pratica n°1198 Edilizia Privata) per opere di manutenzione straordinaria al fabbricato condominiale.
- Concessione Edilizia in Sanatoria del 27/08/1999 n°1114 rilasciata a seguito di Domanda di Condono Edilizio presentata in data 29/05/1986 Protocollo 7626 per opere alle parti condominiali.
- Denuncia di inizio Attività (D.I.A.) del 23/12/2005 Protocollo 83231 (pratica n°2842 Edilizia Privata) per opere di manutenzione straordinaria al cortile condominiale.
- Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A. - Superbonus) del 12/04/2022 Protocollo 15236 (pratica n°1067 del 14/04/2022) per riqualificazione energetica ed interventi locali di messa in sicurezza sismica all'edificio condominiale. La fine lavori risulta inviata in data 13/12/2024 Protocollo 110711.

Ai fini della regolarità con riguardo all'appartamento risulta l'eliminazione di una parete divisoria tra due camere per la quale non risultano titoli autorizzativi/abilitativi.

Per la regolarizzazione si potrà procedere mediante pratica di sanatoria con una sanzione che dovrebbe corrispondere ad Euro 1.000,00.

Certificazioni energetica

- L'appartamento in oggetto è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), allegato alla presente, avente identificativo n° 000081703 emesso ed inviato alla Regione Toscana in data 05/11/2024, nel quale l'immobile rientra in Classe Energetica A1.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Risultano i vincoli derivanti per legge dalla natura condominiale del fabbricato di cui l'unità fa parte e dal relativo Regolamento di condominio (allegato alla presente).

In merito alle spese ed alle altre informazioni di natura condominiale, si riporta quanto comunicato dall'Amministratore in data 08/10/2024 (come da documentazione allegata):

- Le spese annue a carico dell'usufruttuario sono risultate nell'anno 2023 di € 1.436,77.
- I millesimi di proprietà generale sono 38 (comprensivi dell'autorimessa), viene evidenziato che con riferimento al solo appartamento sono calcolati in 34,75 con la precisazione che questi ultimi non sono stati approvati in quanto attualmente tutti gli appartamenti hanno l'autorimessa a corredo.
- Sono stati deliberati lavori con il bonus 110% ma non è ancora stato redatto il bilancio consuntivo e comunque le spese straordinarie sono a carico della nuda proprietà.
- Non vi sono spese condominiali insolute a carico dell'usufruttuario.
- Non ci sono procedimenti giudiziari in corso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Ubicato in Comune di Viareggio (LU) - Via dei Partigiani 25.

Appartamento di civile abitazione posta al piano primo interno 1 di un fabbricato condominiale. Detto appartamento, con accesso da vano scala ed ascensore condominiali, si compone di ingresso-soggiorno-tinello, vano cottura, ripostiglio, disimpegno, due camere, bagno, w.c. e terrazzo. L'unità è corredata da un posto auto su area condominiale e dalla proporzionale quota delle parti comuni dell'edificio del quale l'alloggio in oggetto fa parte; in particolare tra le parti condominiali, per gli 8 alloggi della scala dove è ubicato vi sono: la terrazza posta a copertura, il vano scale e l'ascensore con relativo vano; mentre a comune ai 24 alloggi e 24 autorimesse che compongono l'intero edificio, vi sono al piano terra un locale autoclave, un ripostiglio, il porticato e l'area esterna; l'unità è corredata altresì di tutte le altre parti, opere ed impianti del fabbricato comuni per legge uso e destinazione.

Identificato al Catasto Fabbricati nel Foglio 29, Particella 609, Subalterno 41, Categoria A3.

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

Valore di stima del bene: € 102.700,00

Per la determinazione del più probabile valore reale del bene in oggetto il metodo di stima utilizzato, è stato quello per comparazione con unità similari compravendute nella zona e sulla base dei dati forniti dall'Osservatorio dei valori Immobiliari (OMI).

Si è così determinato il valore riferito alla piena proprietà.

Il valore dell'usufrutto si è calcolato moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (2,50%) e per il coefficiente (22) stabilito in base all'età del beneficiario ovvero l'esecutato (anni da 61 a 63).

I dati suddetti sono stati ricavati dal prospetto dei vigenti coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto vitalizio ai fini fiscali (Allegato 1 al D.Lgs 18/09/2024 n.139 così come confermato nel decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 27/12/2024).

Si è ottenuta pertanto la percentuale del 55% che si è applicata al valore della piena proprietà determinando così il valore dell'usufrutto.

Per la determinazione del valore finale si è inoltre applicato un abbattimento del 20% per le circostanze di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vendita in sede giudiziaria tra le quali la mancanza di garanzia per vizi occulti.

Il tutto come riportato nei passaggi seguenti:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita (usufrutto)	Totale
Bene N° 1 Appartamento in Viareggio (LU) Via dei Partigiani 25, piano primo	116,80 mq	2.000,00 €/mq	€ 233.600,00	55,00%	€ 128.480,00
Valore di mercato stimato:					€ 128.480,00

Valore di mercato stimato: € 128.480,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 102.784,00 che si arrotonda in € 102.700,00

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 30/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bernardino De Maria

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Documentazione catastale;
- 3) Ispezioni ipotecarie;
- 4) Atto del 19/09/2001;
- 5) Atto del 22/11/2001;
- 6) Sentenza del 05/11/2014;
- 7) Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- 8) Documentazione Amministratore;
- 9) Perizia per pubblicità.

