

TRIBUNALE DI LUCCA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Roberti Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 10/2025 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

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
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 10/2025 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 208.392,72	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 12/05/2025, il sottoscritto Geom. Roberti Alessandro, con studio in Viale San Concordio n° 454 - 55100 - Lucca (LU), email tecnicroberti@gmail.com, PEC alessandro.roberti@geopec.it, Tel. 0583515373, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Lucca (LU) - Via dei Bacchettoni n° 23/F, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale, composto da zona ingresso-soggiorno con angolo cottura ed adiacente ripostiglio, disimpegno, camera matrimoniale, bagno ed altro piccolo disimpegno. Corredato dai diritti proporzionali sugli spazi comuni condominiali. Il fabbricato condominiale risulta posto all'interno del centro storico di Lucca e nelle immediate vicinanze delle mura urbane nonché di una ampia area destinata a parco pubblico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via dei Bacchettoni n° 23/F, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione agli atti risulta completa pertanto non appare necessario effettuare alcun tipo di integrazione.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

A Nord ed ovest area su spazi condominiali, ad est altro appartamento identificato con il subalterno 190 e vano scale condominiale, a sud altro appartamento identificato con il subalterno 189, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				70,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/2006 al 12/05/2009	[REDACTED] con sede in Lucca, proprietaria per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 131, Part. 203, Sub. 4 Categoria F1 Superficie catastale 5164 mq
Dal 12/05/2009 al 29/07/2010	[REDACTED] con sede in Lucca, proprietaria per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 131, Part. 203, Sub. 188 Categoria A3 Cl.10, Cons. 3.5 Superficie catastale 70 mq Rendita € 33.441,00 Piano 1

Dal 29/07/2010 al 21/08/2025

proprietario per 1/1.

Catasto Fabbricati
Fg. 131, Part. 203, Sub. 188
Categoria A3
Cl.10, Cons. 3.7
Superficie catastale 70 mq
Rendita € 33.441,00
Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	131	203	188		A3	10	3.5	70 mq	334,41 €	1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si evidenzia che risultano presenti spese condominiali insolute che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, come specificato nell'apposito paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova in buono stato conservativo, salvo il normale deperimento d'uso.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare come precedente specificato, risulta inserita all'interno di un più ampio fabbricato condominiale di consistenti dimensioni. I beni comuni, oltre alle quote di proprietà sulle parti del fabbricato e dell'intero complesso come per legge e destinazione, risultano essere, così come rilevato dall'atto di provenienza, i seguenti:

- Mappale 203 subalterno 138, il vano scale ed ascensore
- Mappale 203 subalterno 168, il locale tecnico
- Mappale 203 subalterno 241, il locale contatori
- Mappale 203 subalterno 243, la cabina utenze
- Mappale 203 subalterno 244, lo spazio per il deposito macchinari
- Mappale 203 subalterno 245, il locale tecnico

- Mappale 203 subalterno 247, l'area comune
- Mappale 203 subalterno 249, altra area comune
- Mappale 203 subalterno 250, altra area comune

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

- Patti, limiti e servitù riportate nell'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso nel rogito del Notaio A. Mignone del 05/08/2005, repertorio 12737, trascritto a Lucca in data 26/08/2005 al n° 9801 particolare. Con tale atto la società dante causa costituiva a titolo oneroso a favore di [REDACTED] il diritto di superficie per la durata massima di 360 mesi sull'area di circa mq. 15.000, censita nel foglio 131 porzione delle particelle 202 sub. 1 e 202 sub.2, per la realizzazione di un parcheggio interrato per complessivi 560 posti auto, con la precisazione che una volta scaduto il termine di durata del diritto di superficie, come precedentemente indicato pari a 360 mesi, il diritto di superficie si estinguerà.

- Pattuizioni e servitù indicate nell'atto di vendita e costituzione di diritti reali a titolo gratuito ai rogiti del Notaio M. Barsanti del 19/06/2006, repertorio n° 70709, trascritto a Lucca in data 11/07/2006 ai numeri 8915 e 8916 particolari.

- Pattuizioni e servitù riportate nell'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso e più precisamente atto di permuta per la costituzione di servitù con conseguente modifica di un muro di confine, ai rogiti del Notaio Massimo Barsanti del 16/01/2007, repertorio 71320, trascritto a Lucca in data 30/01/2007 al n° 1352 particolare.

- Pattuizioni indicate nell'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso e più precisamente per la costituzione di una servitù inamovibile di elettrodotto per il vano cabina e per il terreno limitrofo, ai rogiti del Notaio G. Losito del 06/06/2007, repertorio 69755/19936, trascritto a Lucca in data 20/06/2007 ai numeri 7728 e 7729 particolari.

- Pattuizioni e servitù riportate nell'atto di costituzione di diritti reali e più precisamente per una servitù perpetua di distanza autenticata dal Notaio Luca Nannini del 26/01/2011, repertorio 58851/5904, trascritto a Lucca in data 25/01/2011 al n° 1863 particolare.

In considerazione del contesto condominiale in cui è inserito presumibilmente potrebbero essere presenti, a seguito di necessità costruttive al momento della realizzazione, tra le varie unità immobiliari che costituiscono l'intero complesso immobiliare, reciproche servitù, per la posa in opera di tubazioni, manufatti ed altro.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato risulta allacciato alla reti pubbliche di fognatura, acquedotto, energia elettrica, gas metano e realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, intonaci di tipo civile, una copertura a capanna con sovrastante manto in cotto e linea vita per l'esecuzione in sicurezza di piccoli interventi di manutenzione e per quanto riguarda il deflusso delle acque meteoriche dei pluviali e discendenti in rame. Il vano scale condominiale, provvisto di ascensore, risulta rivestito con pavimentazione e gradini in marmo. Le aree esterne per l'accesso ai vari blocchi che costituiscono il complesso condominiale sono provviste di aree a verde ed in parte da vialetti pedonali asfaltati. Per quanto riguarda le finiture specifiche dell'unità immobiliare è presente una pavimentazione in parquet, porte ed infissi esterni in legno con vetrocamera, persiane anche queste in legno. Nel bagno invece è presente una pavimentazione in ceramica ed una doccia con idromassaggio. Per quanto riguarda gli impianti quello elettrico è di tipo sottotraccia sfilabile con videocitofono mentre quello termico è condominiale a gas metano e riscaldamento a pavimento e nel bagno con termoarredo.

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 16/06/2025 la parte esecutata dichiarava che l'immobile era nella sua disponibilità, come è possibile evincere dal certificato di residenza richiesto al Comune di Lucca. Da una verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca è stata rilevata la presenza di un contratto di comodato ad uso gratuito, stipulato in data 31/03/2015 e registrato in data 01/04/2015 al n° 741 serie 3, a favore [REDACTED] a partire dal 01/04/2015 e con durata perpetua.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/10/1999 al 12/10/2001	[REDACTED] proprietaria per 1/1.	Atto di conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio A. Mignone	18/10/1999	7424	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	16/11/1999	17812	11396
		Registrazione			
Dal 12/10/2001 al 29/07/2010	[REDACTED] proprietaria per 1/1.	Atto di identificazione catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio A. Mignone	12/10/2001	9667	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	09/11/2001	17722	11830
		Registrazione			
Dal 29/07/2010	[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio A. Tumbiolo	29/07/2010	33977	7108
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Lucca	30/07/2010	13787	8745
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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 03/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Lucca il 30/07/2010
Reg. gen. 13787 - Reg. part. 8745
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 18/11/2020
Reg. gen. 15797 - Reg. part. 2308
Quota: 1/1
Importo: € 7.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.522,72

Trascrizioni

- Atto tra vivi - Costituzione di fondo patrimoniale**
Trascritto a Lucca il 03/06/2016
Reg. gen. 8318 - Reg. part. 5777
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Con annotazione n° 1421 del 05/08/2020 è stata dichiarata l'inefficacia parziale

- **Atto esecutivo o cautelare - Decreto di sequestro conservativo**

Trascritto a Lucca il 16/02/2017

Reg. gen. 2389 - Reg. part. 1693

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Domanda Giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Lucca il 11/08/2020

Reg. gen. 10593 - Reg. part. 7523

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Con la presente trascrizione è stata richiesta l'inefficacia della trascrizione dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale ai rogiti del Notaio Raspini del 30/05/2016, repertorio 142862, trascritto a Lucca il 03/06/2016 ai nn. 8318/5777.

- **Atto tra vivi - Preliminare di compravendita**

Trascritto a Lucca il 02/08/2024

Reg. gen. 13688 - Reg. part. 10401

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Con il presente atto le parti si sono obbligate reciprocamente a stipulare il contratto definitivo di compravendita entro e non oltre il 30/06/2026, presso lo studio del notaio indicato dalla parte promittente acquirente. Il presente contratto è sottoposto alla condizione risolutiva del mancato ottenimento, da parte della promissaria acquirente, di un mutuo ipotecario per finanziare l'acquisto del bene in oggetto, da una banca di suo gradimento, entro la data sopra indicata per la stipula del contratto definitivo di compravendita. In caso di verificarsi della condizione risolutiva il presente contratto sarà privo di efficacia.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 29/01/2025

Reg. gen. 1250 - Reg. part. 1000

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Art. 12. Edifici di impianto non storico e/o decontestualizzati e spazi di pertinenza

1. Definizione. Comprende immobili realizzati in epoche recenti e privi di interesse storico - architettonico, decontestualizzati, spesso corrispondenti a episodi di saturazione e completamento degli isolati e dei tessuti di impianto storico.

2. Categorie di intervento. Oltre all'attività edilizia libera ed escludendo espressamente l'applicazione delle prescrizioni di dettaglio di cui al successivo Capo III, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le

seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- il "restauro e risanamento conservativo";
- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- la "sostituzione edilizia" senza incremento volumetrico;
- gli "interventi pertinenziali" limitatamente alla sola demolizione di volumi secondari - purché non di impianto storico e di antica formazione, come indicato nel Quadro Progettuale del PO - facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, anche in diversa collocazione, all'interno del lotto urbanistico di riferimento o in accorpamento all'edificio principale di cui restano pertinenza, fatto salvo quanto ulteriormente ammesso dal RE.

Per gli edifici eventualmente non classificati e/o non rappresentati e non legati da vincolo pertinenziale ad edifici classificati, le categorie di intervento ammesse sono le medesime della "Zona" in cui ricadono, oggetto delle presenti Norme.

3. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari. Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 4 delle presenti Norme. È ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

4. Disciplina delle funzioni. Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti, le categorie funzionali ammesse dal PO sono:

- al piano terra, anche rialzato (così come definito nel RE), al piano interrato e seminterrato degli immobili:

- a) residenziale;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico - ricettiva;
- e) direzionale e di servizio.

Al piano interrato e seminterrato degli immobili la categoria funzionale "residenziale" è ammessa limitatamente alle sole funzioni accessorie, pertinenziali e complementari della residenza.

- al piano primo e agli ulteriori piani degli immobili.

- a) residenziale;
- d) turistico - ricettiva;
- e) direzionale e di servizio.

Il mutamento della destinazione d'uso nella categoria funzionale residenziale è ammesso nei limiti delle dimensioni di cui all'art. 4 delle presenti Norme.

5. Ulteriori disposizioni di dettaglio. È ammessa la realizzazione di soppalchi secondo le disposizioni e condizioni di cui al RE.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

L'intero complesso condominiale è conseguente ad un ampio intervento di riqualificazione di un'area che precedentemente era occupata dalla Caserma denominata Mazzini, con il quale venne inoltre realizzato l'ampio parcheggio interrato ed il sovrastante parco ad uso pubblico. L'intervento che è iniziato nell'anno 2006 si è completato nell'anno 2010. Viste le ampie dimensioni del fabbricato i titoli autorizzativi che hanno interessato il l'intero complesso edilizio di cui l'unità immobiliare è parte, risultano essere svariati. Quelli specifici che interessano direttamente l'appartamento oggetto di perizia, così come rilevato dall'atto di provenienza risultano essere:

- Concessione Edilizia n° 171 del 23/06/2006, per la " Realizzazione di un fabbricato plurifamiliare ad uso abitativo.
- Denuncia di inizio attività presentata in data 13/05/2009 al n° 865 di protocollo con la quale si rinnovava la predetta Concessione Edilizia.
- Autorizzazione Ambientale del 18/01/2006 al n° 681 di protocollo, con la quale venne espresso parere favorevole all'intervento dal Ministero dei beni e le attività Culturali - Soprintendenza di Lucca e Massa Carrara.
- Permesso di Costruire n° 390 del 23/11/2007.
- Denuncia di inizio attività n° 434 del 13/03/2009.
- In data 29/12/2009 al n° 88735 di protocollo è stata presentata attestazione di abitabilità/agibilità relativa alle unità immobiliari delle scale C, D ed E.
- In data 14/01/2010 al n° 2228 è stata depositata attestazione di abitabilità/agibilità relativa ai volumi tecnici.
- In data 26/02/2010 al n° 14100 di protocollo è stata depositata attestazione di abitabilità/agibilità relativa alle unità immobiliari delle scale A e B.
- Denuncia di inizio attività n° 477 del 16/03/2010 per la trasformazione di alcuni posti auto in garage.
- In data 10/06/2010, rispettivamente al protocollo n° 37773 e 37789 sono state presentate le comunicazioni di fine lavori, certificato di conformità e l'attestazione di abitabilità/agibilità relativa alla DIA n° 477/2010.

In seguito al sopralluogo effettuato ed al raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici di cui alla DIA 865/09, sono state rilevate, per l'unità immobiliare oggetto della consulenza, alcune piccole differenze delle superfici nette interne, che possono rientrare nelle " Tolleranze di Costruzione " di cui all'articolo 198 della L.R.T. n° 47 del 01/12/2021 e la legge così detta " Salva Casa " n° 105 del 24/07/2024. Tale verifica è stata fatta sulle superfici e non sulle quote in quanto negli elaborati non sono state indicate. E' stata rilevata inoltre anche una difformità interna per quanto riguarda la parete che separa la zona soggiorno/angolo cottura dall'adiacente ripostiglio. La stessa risulta arretrata di circa 20/25 cm, come evidenziato in colore rosso nella planimetria catastale allegata. Per tale difformità e per la sua regolarizzazione sarà necessario procedere con la rimessa in pristino oppure in alternativa con la presentazione di una Cila tardiva ed al pagamento della relativa sanzione, oltre alle spese tecniche necessarie. Tali eventuali incombenze saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

E' presente un regolamento condominiale che trovasi allegato all'atto ai rogiti del Notaio G. Losito del 26/06/2009, repertorio 72242/21918.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (A carico dell'aggiudicatario)

In base alla comunicazione dell'Amministratore pro-tempore del condominio le spese a debito risultano essere le seguenti:

- relative all'ultimo biennio (2023+2024) per spese condominiali di gestione ordinaria dell'appartamento €. 7.022,85
- quota per gestione straordinaria deliberata il 03/06/2025 per la ristrutturazione degli impianti €. 2.740,11
- sempre in base a quanto riferito dall'Amministratore è stato precisato che oltre alle somme di cui sopra sono stati addebitati nel consuntivo 2023 anche €. 4.817,05 quale imputazione personale a carico dell'esecutato le

spese di recupero del debito nei confronti del condominio.

- per l'anno 2025 non è stato possibile quantificare l'importo in quanto sempre in corso.

Si precisa, visto che il condominio risulta essere anche un creditore intervenuto nella procedura esecutiva e per l'anno in corso la quantificazione non risulta possibile, che le spese effettive spettanti all'aggiudicatario al momento non possono essere quantificate con precisione.

SI EVIDENZIA CHE, in base a quanto previsto dall'articolo 63, comma 2, del R.D. 30 marzo 1942, n° 318 (Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie), chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidamente con questo, al pagamento delle spese condominiali relative all'anno in corso e a quello precedente il decreto di trasferimento.

Nelle spese condominiali indicate sono comprese, oltre a quelle relative all'amministrazione, assicurazione, ecc anche quelle relative ai servizi per il riscaldamento invernale, acqua calda sanitaria, climatizzazione estiva e spese di gestione degli impianti al servizio dell'intero condominio e della specifica unità immobiliare oggetto della consulenza estimativa.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via dei Bacchettoni n° 23/F, piano 1
Appartamento posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale, composto da zona ingresso-soggiorno con angolo cottura ed adiacente ripostiglio, disimpegno, camera matrimoniale, bagno ed altro piccolo disimpegno. Corredato dai diritti proporzionali sugli spazi comuni condominiali. Il fabbricato condominiale risulta posto all'interno del centro storico di Lucca e nelle immediate vicinanze delle mura urbane nonché di una ampia area destinata a parco pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 131, Part. 203, Sub. 188, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 264.240,90

La valutazione del bene è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima,

vale a dire del subject. Per semplice riscontro sono stati verificati i valori indicati dall' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate) con riferimento al 01 semestre del 2025 ultimo disponibile e Borsino Immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lucca (LU) - Via dei Bacchettoni n° 23/F, piano 1	70,00 mq	377.487,00 €/mq	€ 264.240,90	100,00%	€ 264.240,90
Valore di stima:					€ 264.240,90

Valore di stima: € 264.240,90

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 208.392,72

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che in fase di sopralluogo non sono state effettuate, perché avrebbero comportato notevoli costi aggiuntivi per la procedura, le seguenti verifiche :

- strutturali
- geologiche
- geognostiche
- presenza di eventuali materiali nocivi interrati e non
- funzionamento degli impianti
- acustiche di ogni tipo
- riconfinazioni e distanze dai confini
- Legge 10/91 e successive modifiche
- verifica presenza fibre di amianto
- verifiche contenimento energetico
- verifiche normativa sismica
- verifiche fumi in atmosfera
- verifiche Legge 13/89
- verifiche rapporti aeroilluminanti;

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 04/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Roberti Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Contratto di comodato
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - Prospetto stima MCA
- ✓ Altri allegati - Visura storica catastale
- ✓ Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ Altri allegati - Elenco subalterni
- ✓ Altri allegati - Certificato residenza
- ✓ Altri allegati - Certificato stato famiglia
- ✓ Altri allegati - Estratto atto di matrimonio

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via dei Bacchettoni n° 23/F, piano 1
Appartamento posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale, composto da zona ingresso-soggiorno con angolo cottura ed adiacente ripostiglio, disimpegno, camera matrimoniale, bagno ed altro piccolo disimpegno. Corredato dai diritti proporzionali sugli spazi comuni condominiali. Il fabbricato condominiale risulta posto all'interno del centro storico di Lucca e nelle immediate vicinanze delle mura urbane nonché di una ampia area destinata a parco pubblico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 131, Part. 203, Sub. 188, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Art. 12. Edifici di impianto non storico e/o decontestualizzati e spazi di pertinenza 1. Definizione. Comprende immobili realizzati in epoche recenti e privi di interesse storico - architettonico, decontestualizzati, spesso corrispondenti a episodi di saturazione e completamento degli isolati e dei tessuti di impianto storico. 2. Categorie di intervento. Oltre all'attività edilizia libera ed escludendo espressamente l'applicazione delle prescrizioni di dettaglio di cui al successivo Capo III, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti: - gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili"; - la "manutenzione straordinaria"; - il "restauro e risanamento conservativo"; - la "ristrutturazione edilizia conservativa"; - la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva"; - la "sostituzione edilizia" senza incremento volumetrico; - gli "interventi pertinenziali" limitatamente alla sola demolizione di volumi secondari - purché non di impianto storico e di antica formazione, come indicato nel Quadro Progettuale del PO - facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, anche in diversa collocazione, all'interno del lotto urbanistico di riferimento o in accorpamento all'edificio principale di cui restano pertinenza, fatto salvo quanto ulteriormente ammesso dal RE. Per gli edifici eventualmente non classificati e/o non rappresentati e non legati da vincolo pertinenziale ad edifici classificati, le categorie di intervento ammesse sono le medesime della "Zona" in cui ricadono, oggetto delle presenti Norme. 3. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari. Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 4 delle presenti Norme. È ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia. 4. Disciplina delle funzioni. Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti, le categorie funzionali ammesse dal PO sono: - al piano terra, anche rialzato (così come definito nel RE), al piano interrato e seminterrato degli immobili: a) residenziale; c) commerciale al dettaglio; d) turistico - ricettiva, e) direzionale e di servizio. Al piano interrato e seminterrato degli immobili la categoria funzionale "residenziale" è ammessa limitatamente alle sole funzioni accessorie, pertinenziali e complementari della residenza. - al piano primo e agli ulteriori piani degli immobili. a) residenziale; d) turistico - ricettiva; e) direzionale e di servizio. Il mutamento della destinazione d'uso nella categoria funzionale residenziale è ammesso nei limiti delle dimensioni di cui all'art. 4 delle presenti Norme. 5. Ulteriori disposizioni di dettaglio. È ammessa la realizzazione di soppalchi secondo le disposizioni e condizioni di cui al RE.

Prezzo base d'asta: € 208.392,72

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 10/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 208.392,72

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Via dei Bacchettoni n° 23/F, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 131, Part. 203, Sub. 188, Categoria A3	Superficie	70,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova in buono stato conservativo, salvo il normale deperimento d'uso.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale, composto da zona ingresso-soggiorno con angolo cottura ed adiacente ripostiglio, disimpegno, camera matrimoniale, bagno ed altro piccolo disimpegno. Corredato dai diritti proporzionali sugli spazi comuni condominiali. Il fabbricato condominiale risulta posto all'interno del centro storico di Lucca e nelle immediate vicinanze delle mura urbane nonché di una ampia area destinata a parco pubblico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo avvenuto in data 16/06/2025 la parte esecutata dichiarava che l'immobile era nella sua disponibilità, come è possibile evincere dal certificato di residenza richiesto al Comune di Lucca. Da una verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca è stato rilevata la presenza di un contratto di comodato ad uso gratuito, stipulato in data 31/03/2015 e registrato in data 01/04/2015 al n° 741 serie 3, a favore [REDACTED] partire dal 01/04/2015 e con durata perpetua.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Lucca il 30/07/2010

Reg. gen. 13787 - Reg. part. 8745

Quota: 1/1

Importo: € 320.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 160.000,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 18/11/2020

Reg. gen. 15797 - Reg. part. 2308

Quota: 1/1

Importo: € 7.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.522,72

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Costituzione di fondo patrimoniale**

Trascritto a Lucca il 03/06/2016

Reg. gen. 8318 - Reg. part. 5777

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Con annotazione n° 1421 del 05/08/2020 è stata dichiarata l'inefficacia parziale

- **Atto esecutivo o cautelare - Decreto di sequestro conservativo**

Trascritto a Lucca il 16/02/2017

Reg. gen. 2389 - Reg. part. 1693

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Domanda Giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Lucca il 11/08/2020

Reg. gen. 10593 - Reg. part. 7523

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Con la presente trascrizione è stata richiesta l'inefficacia della trascrizione dell'atto di

costituzione di fondo patrimoniale ai rogiti del Notaio Raspini del 30/05/2016, repertorio 142862, trascritto a Lucca il 03/06/2016 ai nn. 8318/5777.

- **Atto tra vivi - Preliminare di compravendita**

Trascritto a Lucca il 02/08/2024

Reg. gen. 13688 - Reg. part. 10401

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Con il presente atto le parti si sono obbligate reciprocamente a stipulare il contratto definitivo di compravendita entro e non oltre il 30/06/2026, presso lo studio del notaio indicato dalla parte promittente acquirente. Il presente contratto è sottoposto alla condizione risolutiva del mancato ottenimento, da parte della promissaria acquirente, di un mutuo ipotecario per finanziare l'acquisto del bene in oggetto, da una banca di suo gradimento, entro la data sopra indicata per la stipula del contratto definitivo di compravendita. In caso di verificarsi della condizione risolutiva il presente contratto sarà privo di efficacia.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 29/01/2025

Reg. gen. 1250 - Reg. part. 1000

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura