

---

# TRIBUNALE DI LUCCA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bonuccelli Flavio, nell'Esecuzione Immobiliare 103/2024 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:





~~Bene N° 3 - Capannone ubicato a~~ ..... 25

~~Bene N° 4 - Appartamento ubicato a~~ ..... 26

Formalità pregiudizievoli ..... 26

~~Bene N° 3 - Capannone ubicato a~~ ..... 26

~~Bene N° 4 - Appartamento ubicato a~~ ..... 27

Normativa urbanistica ..... 28

~~Bene N° 3 - Capannone ubicato a~~ ..... 28

~~Bene N° 4 - Appartamento ubicato a~~ ..... 28

Regolarità edilizia ..... 28

~~Bene N° 3 - Capannone ubicato a~~ ..... 28

~~Bene N° 4 - Appartamento ubicato a~~ ..... 29

Lotto 4 ..... 30

  Descrizione ..... 31

  Completezza documentazione ex art. 567 ..... 31

  Titolarità ..... 31

  Confini ..... 31

  Consistenza ..... 31

  Cronistoria Dati Catastali ..... 32

  Dati Catastali ..... 32

  Stato conservativo ..... 32

  Parti Comuni ..... 33

  Stato di occupazione ..... 33

  Provenienze Ventennali ..... 33

  Formalità pregiudizievoli ..... 34

  Regolarità edilizia ..... 34

  Vincoli od oneri condominiali ..... 35

Lotto 5 ..... 36

  Descrizione ..... 36

  Completezza documentazione ex art. 567 ..... 36

  Titolarità ..... 36

  Confini ..... 36

  Consistenza ..... 36

  Dati Catastali ..... 37

  Precisioni ..... 38

  Servitù, censo, livello, usi civici ..... 39

  Stato di occupazione ..... 39



Provenienze Ventennali.....	39
Formalità pregiudizievoli.....	40
Normativa urbanistica.....	41
Stima / Formazione lotti.....	42
<b>Lotto 1</b> .....	42
<b>Lotto 2</b> .....	43
<b>Lotto 3</b> .....	44
<b>Lotto 4</b> .....	45
<b>Lotto 5</b> .....	46
Riepilogo bando d'asta.....	49
<b>Lotto 1</b> .....	49
<b>Lotto 2</b> .....	49
<b>Lotto 3</b> .....	49
<b>Lotto 4</b> .....	49
<b>Lotto 5</b> .....	50
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 103/2024 del R.G.E.....	51
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 111.756,00</b> .....	51
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 124.015,20</b> .....	51
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 45.460,00</b> .....	52
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 6.400,00</b> .....	52
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 76.335,00</b> .....	53
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	54
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Massarosa (LU) - VIA DELLE SEZIONI - LOC. LA FREDDA</b> .....	54
<b>Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Viareggio (LU) - via Aurelia sud interno, piano T1</b> .....	54
<b>Bene N° 3 - Capannone ubicato a</b> .....	55
<b>Bene N° 4 - Appartamento ubicato a</b> .....	56
<b>Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Pietrasanta (LU) - via Savoia 1 - Marina di Pietrasanta, piano S</b> .....	56
<b>Bene N° 6 - Terreno ubicato a</b> .....	57

Firmato Da: FLAVIO BONUCCELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 427cf1c23431fd5eece0acbf6399069

In data 31/10/2024, il sottoscritto Geom. Bonuccelli Flavio, con studio in Via Ottorino Ciabattini 57A/bis - 55049 - Viareggio (LU), email flavio.bonuccelli@libero.it, PEC flavio.bonuccelli@geopec.it, Tel. 3683432871, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Massarosa (LU) - VIA DELLE SEZIONI - LOC. LA FREDDA
- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Viareggio (LU) - via Aurelia sud interno, piano T1
- ~~Bene N° 3 - Capannone ubicato a~~
- ~~Bene N° 4 - Appartamento ubicato a~~
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Pietrasanta (LU) - via Savoia 1 - Marina di Pietrasanta, piano S
- ~~Bene N° 6 - Terreno ubicato a~~

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Massarosa (LU) - VIA DELLE SEZIONI - LOC. LA FREDDA

#### DESCRIZIONE

Porzione di villetta bifamiliare elevata a piano terreno con soppalco e piano seminterrato, corredata di resede esclusivo su tre lati, in zona collinare. Vi si accede dalla via delle Sezioni tramite area a parcheggio comune.

La zona limitrofa è a vocazione agricola.

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:

- [redacted] I (Nuda proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

[redacted]

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

- [redacted] I (Nuda proprietà 1/1)

Usufruttuario risulta il sig. [redacted] nato il 19 aprile 1969 ( 55 anni compiuti )- usufrutto non oggetto del pignoramento

#### CONFINI

L' immobile confina complessivamente con area a parcheggio comune censita nel foglio 12 particella 1065, particelle 842, 1033 e 1063 del foglio di mappa 12, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,44 mq	111,80 mq	1	111,80 mq	2,70 m	terreno
cantina	132,54 mq	157,74 mq	0,50	78,87 mq	2,20 m	seminterrato
soppalco	31,16 mq	35,70 mq	0,33	11,78 mq	2,00 m	soffitta
giardino	111,80 mq	111,80 mq	0,10	11,18 mq	0,00 m	
eccedenza giardino	500,00 mq	500,00 mq	0,02	10,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				223,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				223,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2003 al 17/12/2004	io	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 1064 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 832,79 Piano S1-T-1
Dal 02/02/2004 al 17/12/2004		Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 1064 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 Rendita € 1.295,02
Dal 17/12/2004 al 13/03/2007	à 1/1	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 1064 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 Rendita € 1.295,02 Piano S1-T-1
Dal 13/03/2007 al 10/01/2025	IPRIETA'1/1	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 1064, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 9 Superficie catastale 171 mq Rendita € 1.371,19 Piano S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1064	1	U	A7	3	9	171 mq	1371,19 €	S1-T-1	

### Corrispondenza catastale

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

la planimetria in atti non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo in parte a seguito di modifiche interne al piano seminterrato, in parte perché la planimetria catastale riporta lo stato legittimato dalla sanatoria, in fatto modificato ( realizzazione di terrazza in luogo di giardino pensile, collegamento per utilizzazione di zona destinata a riempimento al piano seminterrato ).

alcune opere sono sanabili, altre dovranno essere ricondotte alla destinazione prevista nella sanatoria e pertanto dovrà essere aggiornato il catasto solo per le variazioni sanabili.

### STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in normali condizioni di manutenzione, salvo la presenza di alcune infiltrazioni.

l' esterno è caratterizzato da alcuni cedimenti del terreno che hanno danneggiato i marciapiedi.

il fabbricato è dotato di infissi e persiane in legno, impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio pressofuso verniciati, le scale interne sono in legno per raggiungere il soppalco e in cotto per il collegamento con il piano seminterrato.

la copertura della zona giorno è con travi e scempiato in legno a vista.

### Parti Comuni

LA STRISCIA DI TERRENO DESTINATA A PASSO E PARCHEGGIO IDENTIFICATA IN CATASTO NEL FOGLIO 12 MAPPALE 1065 E' A COMUNE FRA L' IMMOBILE IN OGGETTO E QUELLI CONTRADDISTINTI DALLE PARTICELLE 1060-1061-1062-1063-1064.

SI PRECISA CHE SU TALE AREA INSISTONO TUBAZIONI INTERRATE A SERVIZIO DELLE ABITAZIONI.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

l' area a comune foglio 12 mappale 1065 è assoggettata a diritto di transito e interrimento tubazioni a favore delle nove unità abitative; si segnala che vi era un impegno da parte della società costruttrice di regolamentare le modalità di esercizio delle servitù nonché dei costi di manutenzione della strada e delle condotte.

L'IMMOBILE E' OCCUPATO DALL' USUFRUTTUARIO  
E' OGGETTO DEL PRESENTE PROCEDIMENTO

IL DIRITTO DI USUFRUTTO NON

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/2004	Codice Fiscale/P.IVA: 7	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Rizzo	17/12/2004	250402	37982
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LUCCA	23/12/2004		14494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. VIAREGGIO	22/12/2004	3175	

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 16/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LUCCA il 16/07/2021  
Reg. gen. 13013 - Reg. part. 1820  
Quota: 1/1 nuda proprietà  
Importo: € 762.607,00

A favore di \_\_\_\_\_

Contro \_\_\_\_\_

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 762.607,00

Rogante: TRIBUNALE DI LUCCA

Data: 19/04/2021

N° repertorio: 1590

Note: L' IPOTECA GRAVA ANCHE ALTRI BENI

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LUCCA il 11/10/2021

Reg. gen. 17994 - Reg. part. 2544

Quota: 1/1 nuda proprietà

Importo: € 600.000,00

A favore di \_\_\_\_\_

Contro \_\_\_\_\_

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.104.594,05

Data: 24/09/2021

N° repertorio: 1422

Note: l' ipoteca riguarda anche altri beni

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da atto di mutuo

Iscritto a Lucca il 02/05/2023

Reg. gen. 7441 - Reg. part. 899

Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

A favore di \_\_\_\_\_

Contro \_\_\_\_\_

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Rogante: NOTAIO RIZZO

Data: 21/05/2003

N° repertorio: 245490

Note: l' IMMOBILE IN OGGETTO ERA IDENTIFICATO NELL' ATTO DI MUTUO CON LA PARTICELLA 1064 DEL FOGLIO 12, CHE HA SUCCESSIVAMENTE ORIGINATO LA PARTICELLA 1064 SUB. 1 OGGETTO DELLA PROCEDURA.

#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LUCCA il 26/06/2024

Reg. gen. 10958 - Reg. part. 8297

Quota: 1/1 nuda proprietà

A favore di \_\_\_\_\_

Contro \_\_\_\_\_

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO E' RELATIVO ALLA NUDA PROPRIETA' DEL BENE OGGETTO DELLA PROCEDURA COMUNE DI MASSAROSA FOGLIO 12 MAPPALE 1064 SUB. 1

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

IL FABBRICATO E' STATO COSTRUITO IN FORZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 150 DEL 27 LUGLIO 1999; SUCCESSIVAMENTE OGGETTO DI D.I.A. N. 2419 PRESENTATA IN DATA 3 GENNAIO 200E PROTOCOLLO E.P. 108;

INFINE E' STATO OGGETTO DI ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA N. 56 DEL 18 SETTEMBRE 2008.

Rispetto agli elaborati di cui alla suddetta sanatoria si sono rilevate le seguenti difformità:

- chiusura della zona sottoscala - tettoia sul retro ( da demolire);
- trasformazione di giardino pensile in terrazza mediante asportazione di strato di cm 30 di terra ( da ripristinare );
- realizzazione di servizio igienico in luogo di ripostiglio al piano seminterrato ( da sanare );
- ampliamento di piano seminterrato mediante utilizzazione di zona prevista come riempimento previa apertura di porta di comunicazione ( da ripristinare mediante interramento e chiusura della attuale porta con muratura);
- utilizzazione di parte del seminterrato come taverna mediante realizzazione di una seconda zona cottura e caminetto ( da eliminare ).
- realizzazione di nuovi divisori al piano seminterrato ( da sanare ).

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

L'APE E' STATO RILASCIATO IN DATA 17/06/2019 ED E' STATO DICHIARATO IN CLASSE ENERGETICA "E".  
l' agibilità è stata asseverata dal tecnico che ha curato la sanatoria con deposito in data 13 gennaio 2009 al protocollo del comune di Massarosa.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Viareggio (LU) - via Aurelia sud interno, piano T1

#### DESCRIZIONE

Capannone artigianale facente parte di una schiera, comprendente un corpo principale al piano terreno, attualmente soppalcato, nonché una porzione al piano primo posta al di sopra di altra proprietà, oltre a resede antistante coperta da tettoia.

l' unità è dotata di due servizi igienici.

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:

- \_\_\_\_\_ l (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \_\_\_\_\_

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

- \_\_\_\_\_ (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

Confinante complessivamente con viabilità interna a via Aurelia sud, particelle 622, 683, 684 sub.1, tutte del foglio di mappa 30, s.s.a.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
artigianale	188,00 mq	195,00 mq	1	195,00 mq	3,84 m	T
Magazzino	276,00 mq	285,00 mq	0,50	142,50 mq	2,68 m	soppalco
resede	45,80 mq	45,80 mq	0,10	4,58 mq	0,00 m	Terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>342,08 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>342,08 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1993 al 10/01/2025		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 684, Sub. 2, Zc. U Categoria C3 Cl.7, Cons. 315 Superficie catastale 303 mq Rendita € 1.773,25 Piano t-1

La titolarità è corretta. La planimetria catastale non corrisponde in quanto risulta realizzata una tettoia esterna a copertura del resede, l'intero corpo principale è stato soppalcato, i servizi igienici sono stati ampliati.

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	684	2	u	C3	7	315	303 mq	1773,25 €	T-1	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La titolarità è corretta.

La planimetria catastale in atti non corrisponde in quanto risulta realizzata una tettoia esterna a copertura del resede; non riporta il soppalco che interessa l'intera superficie del corpo principale, non riporta la modifica dei servizi igienici e le due nuove scale interne.

## STATO CONSERVATIVO

fabbricato con pareti perimetrali in bozze di cemento, struttura del soppalco in acciaio, copertura con lastre ondulate / grecate in parte traslucide; pavimentazione del piano terreno in cemento, soppalco pavimentato in legno. i due servizi igienici sono stati realizzati più recentemente, in buone condizioni.

l'impianto elettrico è essenziale

in generale, considerate le caratteristiche costruttive, la destinazione e la vetustà, si può considerare in normali condizioni di manutenzione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

struttura originaria in cemento armato prefabbricato, tamponamenti in bozze di cemento; copertura con travi in cemento prefabbricato e pannelli; la struttura del soppalco è in acciaio con travi e scempiato in legno.

la fondazione risulta su plinti e pali infissi al suolo ( come da collaudo statico ).

la pavimentazione è in cemento.

portone in metallo, le scale sono in ferro, i servizi igienici sono dotati di rivestimento in ceramica e porte in legno tamburato. l'impianto elettrico è di tipo esterno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/09/2015
- Scadenza contratto: 29/09/2027

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 850,00

l'immobile è detenuto da \_\_\_\_\_ o \_\_\_\_\_ in forza di contratto di affitto con prima scadenza 30 settembre 2021 rinnovato per ulteriori sei anni. il canone è di euro 10.200 annui oltre IVA rivalutabile 75% ISTAT.

il canone è da ritenersi nei limiti di congruità.

Il contratto di affitto è stato registrato a Viareggio nell'anno 2015 serie 3T n. 3732

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1993 al 10/01/2025	con sede in \ Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Rizzo	20/12/1993	205231	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LUCCA	12/01/1994	545	468
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 12/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a LUCCA il 16/07/2021  
 Reg. gen. 13013 - Reg. part. 1820  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 762.607,00  
 A favore di :  
 Contro  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 762.607,00  
 Rogante: TRIBUNALE DI LUCCA  
 Data: 19/04/2021  
 N° repertorio: 1590  
 Note: L' IPOTECA GRAVA ANCHE ALTRI BENI

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DEVRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LUCCA il 11/10/2021  
Reg. gen. 17994 - Reg. part. 2544  
Quota: 1/1  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \_\_\_\_\_  
Contro \_\_\_\_\_  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.104.594,05  
Data: 24/09/2021  
N° repertorio: 1422  
Note: l' ipoteca riguarda anche altri beni

#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LUCCA il 26/06/2024  
Reg. gen. 7441 - Reg. part. 899  
Quota: 1/1  
A favore di \_\_\_\_\_  
Contro \_\_\_\_\_  
Formalità a carico della procedura  
Note: IL PIGNORAMENTO REP. 2585 EMESSO DA UNEP LUCCA IL 12/06/2024 RIGUARDA ANCHE ALTRI BENI

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui l' unità in oggetto fa parte è stato costruito in forza della concessione edilizia n. 28 del 25/02/1984 e varianti n. 201 del 27/08/1985 e n. 28 del 27/02/1986.

l' agibilità è stata dichiarata con decorrenza 10 luglio 1986; il certificato di collaudo delle strutture è stato emesso in data 1.2.1986 n. 662.

#### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato rintracciato il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si rilevano le seguenti difformità:

- l' intero corpo principale del capannone è stato soppalcato con struttura in ferro e tavolato in legno; la scala ad unica rampa preesistente è stata sostituita da scala a chiocciola e integrata con altra scala a due rampe; il servizio igienico è stato demolito e sostituito da due nuovi servizi.  
il resede antistante è stato dotato di tettoia.

relativamente alla realizzazione del soppalco, questo risulta sanabile dal punto di vista urbanistico, ma non essendo a conoscenza dell' epoca di costruzione non è possibile determinare se sia sufficiente una

certificazione di staticità o se debba essere svolta la sanatoria per la legge antisismica e, in quel caso, se debbano essere effettuate opere di adeguamento. Ne deriva che la valutazione dei costi potrà subire variazioni anche significative in caso di opera successiva all' anno 2005.

relativamente alla tettoia antistante, ne verrà considerato il costo della demolizione in quanto non è possibile valutarne la sanabilità per mancanza di elementi relativi alla doppia conformità, non essendo a conoscenza dell' epoca di realizzazione, atteso che nella planimetria catastale risalente al 1986 la copertura non figura.





Firmato Da: FLAVIO BONUCCELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 427cf1c23431fd5eecca0acbef6399069



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Pietrasanta (LU) - via Savoia 1 - Marina di Pietrasanta, piano S

DESCRIZIONE

Locale sottoscala ad uso ripostiglio posto al piano seminterrato di un fabbricato condominiale ad uso Residence Turistico Alberghiero. si compone di unico locale di forma irregolare con altezze variabili.

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:

- \_\_\_\_\_ (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \_\_\_\_\_

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

- \_\_\_\_\_ (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confina con vano ascensore, scale condominiali e disimpegno condominiale distinti con i subalterni 58 e 59 della particella 158 foglio 43, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	8,00 mq	8,00 mq	0,50	4,00 mq	2,40 m	S
Totale superficie convenzionale:				4,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/1996 al 13/05/2003	1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 158, Sub. 29, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3 Rendita € 464,81 Piano 3
Dal 13/05/2003 al 22/11/2005	1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 158, Sub. 29, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3 Rendita € 464,81 Piano 3
Dal 22/11/2005 al 10/01/2025		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 158, Sub. 61, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 8 mq Rendita € 56,71 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	158	61	2	C2	2	6	8 mq	56,71 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

SI TRATTA DI UN SOTTOSCALA, le condizioni di manutenzione sono normali per la sua destinazione.

le parti comuni sono rappresentate dai percorsi per l' accesso

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

nella disponibilità della proprietà

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/2003 al 10/01/2025	Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio FRANCESCO RIZZO	13/05/2003	245433	35954
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PISA	30/05/2003	11978	8024
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 12/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 16/07/2021  
Reg. gen. 15192 - Reg. part. 2364  
Quota: 1/1  
Importo: € 762.607,00  
A favore di :  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 763.607,00  
Rogante: UNEP LUCCA  
Data: 19/04/2021  
N° repertorio: 1590  
Note: LA FORMALITA' COMPRENDE ANCHE ALTRI BENI
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PISA il 15/10/2021  
Reg. gen. 21355 - Reg. part. 3436  
Quota: 1/1  
Importo: € 600.000,00  
A favore di :  
Contro :  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.104.594,05  
Rogante: TRIBUNALE LUCCA  
Data: 24/09/2021  
N° repertorio: 1422/1  
Note: LA FORMALITA' COMPRENDE ANCHE ALTRI BENI

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a PISA il 25/06/2024  
Reg. gen. 12443 - Reg. part. 9054  
Quota: 1/1  
A favore di :  
Contro :  
Formalità a carico della procedura

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.



Il fabbricato di cui l' unità in oggetto fa parte è stato costruito anteriormente al 1.9.1967 e successivamente ristrutturato come residenza turistico alberghiera in forza di C.E. n. 125 del 14 giugno 1993 e variante n. 4 del 15 gennaio 1997.

relativamente a opere di manutenzione straordinaria delle parti esterne è stata presentata SCIA prot. 18595 del 17 aprile 2019 e CILA prot. 61596 del 13 dicembre 2021 per manutenzione delle facciate



#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---



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



Disciplinare con le relative Tabelle Millesimali allegato all'atto Notaio Ernesto Cudia di Firenzuola (FI) in data 16 giugno 1997, trascritto a Pisa il 27 giugno 1997 al n. 5824 reg. part.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

**LOTTO 1**

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Massarosa (LU) - VIA DELLE SEZIONI - LOC. LA FREDDA  
 Porzione di fabbricato bifamiliare elevata a piano terreno con soppalco e piano seminterrato, corredata di resede esclusivo su tre lati, in zona collinare. vi si accede dalla via delle Sezioni tramite area a parcheggio comune. La zona limitrofa è a vocazione agricola.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1064, Sub. 1, Zc. U, Categoria A7  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 172.195,10  
 L'età dell'usufruttuario è 55 anni per cui il valore della nuda proprietà oggetto del pignoramento è pari al 35 %

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Massarosa (LU) - VIA DELLE SEZIONI - LOC. LA FREDDA	223,63 mq	2.200,00 €/mq	€ 491.986,00	35,00%	€ 172.195,10
Valore di stima:					€ 172.195,10

Valore di stima: € 172.195,00

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
aggiornamento catastale	1000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10000,00	€

Valore finale di stima: € 111.756,00

I valori OMI nella zona D3 danno valori da 1.800 a 2.700 euro / mq  
 Il Borsino immobiliare valori minimo 1632, medio 1953 e massimo 2.274 a metro quadrato  
 Dalle ricerche effettuate sono stati rilevati due atti utilizzabili come comparabili:

- atto notaio Puccinelli rep.5513 del 1.10.2020 trascritto il 6.10.2020 al n. 9212 RP relativo a villetta foglio 12 mappale 975 sub. 1 di mq 200 venduta a euro 315.000 pari a 1.575/MQ

si tratta di fabbricato posto a 50 metri dall' oggetto di stima, avente caratteristiche simili..

- Atto notaio Capo del 30.1.2020 rep. 10934 trascritto a Lucca il 3.2.2020 al n. 1173 RP relativo a villetta via delle Sezioni 1923/C foglio 12 mappale 790/4 e 1237/1 graffati di mq 114 venduta a euro 300.000 pari a 2.631/mq. si tratta di fabbricato posto a 260 metri in linea d' aria con l' oggetto di stima, avente caratteristiche simili

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Viareggio (LU) - via Aurelia sud interno, piano T1 Capannone artigianale facente parte di una schiera, comprendente un corpo principale al piano terreno, attualmente soppalcato, nonché una porzione al piano primo posta al di sopra di altra proprietà, oltre a resede antistante coperta da tettoia. l' unità è dotata di due servizi igienici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 684, Sub. 2, Zc. u, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 188.144,00

Valutazione basata sulla comparazione previa ricerca di comparabili:

- atto notaio A. Capo 30.4.2019 rep. 10433 relativo a capannone ad uso magazzino foglio 30 particella 681 di mq catastali 219 categoria C/2 - prezzo euro 115.000,00 pari a € 525 /mq.

si tratta di porzione del medesimo fabbricato di cui fa parte l' unità oggetto di stima.

- atto notaio M. Marvaso 13 dicembre 2023 rep. 18.456 relativo a capannone artigianale categoria C/3 foglio 30 mappale 684 sub. 3 di mq 227, venduto a euro 111.000,00 pari a € 490 / mq.

si tratta della porzione retrostante del medesimo capannone oggetto di stima ( stessa particella ).

valori OMI da 480 a 960 / mq

valori Borsino Immobiliare da 396 a 833 / mq

Tenuto conto delle caratteristiche dell' immobile, della sua vetustà e condizioni, si valuta euro 550 / mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale Viareggio (LU) - via Aurelia sud interno, piano T1	342,08 mq	550,00 €/mq	€ 188.144,00	100,00%	€ 188.144,00
Valore di stima:					€ 188.144,00

Valore di stima: € 188.144,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
aggiornamento catastale	1500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	25000,00	€

**Valore finale di stima: € 124.015,20**

Valutazione basata sulla comparazione previa ricerca di comparabili:

- atto notaio A. Capo 30.4.2019 rep. 10433 relativo a capannone ad uso magazzino foglio 30 particella 681 di mq catastali 219 categoria C/2 - prezzo euro 115.000,00 pari a € 525 /mq.

si tratta di porzione del medesimo fabbricato di cui fa parte l' unità oggetto di stima.

- atto notaio M. Marvaso 13 dicembre 2023 rep. 18.456 relativo a capannone artigianale categoria C/3 foglio 30 mappale 684 sub. 3 di mq 227, venduto a euro 111.000,00 pari a € 490 / mq.

si tratta della porzione retrostante del medesimo capannone oggetto di stima ( stessa particella ).

valori OMI da 480 a 960 / mq

valori Borsino Immobiliare da 396 a 833 / mq

Tenuto conto delle caratteristiche dell' immobile, della sua vetustà e condizioni, si valuta euro 550 / mq

**LOTTO 3**

- Bene N° 3** - Capannone ubicato a ... (LU) - ... 10 T  
 Fabbricato ad uso magazzino composto da due vani principali, due locali accessori, un servizio igienico e piccolo ufficio, oltre resede esclusivo.  
 Identificato al catasto Fabbricati - ...  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di ...  
 Valore di stima del bene: € 52.650,00  
 La valutazione tiene conto delle condizioni del fabbricato con particolare riferimento alla presenza di lesioni nella muratura portante, della tipologia della costruzione, della mancanza di impianti a norma, e inoltre vi è da considerare che i diritti sono relativi a 3/4 con la rimanente quota di 1/4 intestata a soggetto nato nel 1913 e che dalle ispezioni in conservatoria non risulta aver mai venduto, né sono presenti denunce di successione.
- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a ... T  
 Piccola abitazione fatiscente collegata con il magazzino di cui al bene n. 4 stesso lotto, composta da un vano, disimpegno, cucinotto e servizio igienico, oltre a resede esclusivo.  
 Identificato al catasto Fabbricati - F ... 3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà ...  
 Valore di stima del bene: € 11.685,00  
 La valutazione tiene conto delle condizioni di estrema fatiscenza, della tipologia della costruzione, della mancanza di impianti, delle dimensioni dei singoli vani. inoltre vi è da considerare che i diritti sono relativi a 3/4 con la rimanente quota di 1/4 intestata a soggetto nato nel 1913 e che dalle ispezioni in conservatoria non risulta aver mai venduto, né sono presenti denunce di successione.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Capannone 1 - via 10, piano	234,00 mq	300,00 €/mq	€ 70.200,00	75,00%	€ 52.650,00
Bene N° 4 - Appartamento via o, piano	31,16 mq	500,00 €/mq	€ 15.580,00	75,00%	€ 11.685,00
Valore di stima:					€ 64.335,00

Valore di stima: € 64.335,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolamentazione urbanistica	6000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima: € 45.468,00

Valutazione monoparametrica basata su comparazione tenuto conto della particolare ubicazione, nelle immediate vicinanze dell' autostrada Sestri Levante - Livorno, delle condizioni dell' immobile, della viabilità, mancanza di urbanizzazione etc.

### LOTTO 4

- Bene N° 5 -** Magazzino ubicato a Pietrasanta (LU) - via Savoia 1 - Marina di Pietrasanta, piano S  
 Locale sottoscala ad uso ripostiglio posto al piano seminterrato di un fabbricato condominiale ad uso Residence Turistico Alberghiero. si compone di unico locale di forma irregolare con altezze variabili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 158, Sub. 61, Zc. 2, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 8.000,00  
 E' stato accertato che le abitazioni facenti parte del fabbricato di cui l' unità in oggetto fa parte sono state alienate ultimamente a circa 4.000 euro/mq; ovviamente l' appetibilità è limitata ai proprietari di unità nel fabbricato o al condominio stesso, trattandosi di situazione anomala.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Magazzino Pietrasanta (LU) - via Savoia 1 - Marina di Pietrasanta, piano S	4,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 8.000,00	100,00%	€ 8.000,00
				Valore di stima:	€ 8.000,00

Valore di stima: € 8.000,00

**Deprezzamenti**

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

Valore finale di stima: € 6.400,00

E' stato accertato che le abitazioni facenti parte del fabbricato di cui l' unità in oggetto fa parte sono state alienate ultimamente a circa 4.000 euro/mq; ovviamente l' appetibilità è limitata ai proprietari di unità nel fabbricato o al condominio stesso, trattandosi di situazione anomala.

**TERRENI**

- **Bene N° 6** Terreno ubicato a [redacted] arosa ( [redacted] vella terreni collinari olivati, di forma irregolare. Identificato al catasto Terreni - [redacted] 983, Qualità Oliveto - F [redacted] Oliveto - g. [redacted] olità Oliveto - Fig. 26, Part. 1269, Qualità Oliveto - Fig. 26, Part. 1270, Qualità Oliveto - Fig. 26, Part. 1271, Qualità Oliveto - Fig. 26, Part. 1272, Qualità Oliveto - Fig. 26, Part. 1273, Qualità Oliveto - Fig. 26, Part. 1371, Qualità Oliveto - Fig. 26, Part. 1372, Qualità Oliveto - Fig. 26, Part. 1273, Qualità Oliveto - Fig. 26, Part. 1374, Qualità Oliveto - Fig. 26, Part. 1375, Qualità Oliveto - Fig. 26, Part. 1376, Qualità Oliveto al catasto Fabbricati - Fig. 26, Part. 1392, Categoria F1 al catasto Terreni - Fig. 26, Part. 910, Qualità Oliveto - Fig. 26, Part. 911, Qualità Oliveto - Fig. 26, Part. 986, Qualità Oliveto - Fig. 26, Part. 1001, Qualità Oliveto - Fig. 26, Part. 1002, Qualità Oliveto - Fig. 26, Part. 1023, Qualità Oliveto - Fig. 26, Part. 1024, Qualità Oliveto - Fig. 26, Part. 1025, Qualità Oliveto - Fig. 26, Part. 1333, Qualità Oliveto - Fig. 26, Part. 1334, Qualità Oliveto - Fig. 26, Part. 1350, Qualità Oliveto - Fig. 26, Part. 1352, Qualità Oliveto - Fig. 26, Part. 1353, Qualità Oliveto - Fig. 26, Part. 1377, Qualità Oliveto - Fig. 26, Part. 1378, Qualità Oliveto - Fig. 26, Part. 1379, Qualità Oliveto - Fig. 26, Part. 1380, Qualità Oliveto - Fig. 26, Part. 1381, Qualità Oliveto - Fig. 26, Part. 1382, Qualità Oliveto - Fig. 26, Part. 1383, Qualità Oliveto - Fig. 26, Part. 1384, Qualità Oliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Valore di stima del bene: € 95.418,75



Il VAM della provincia di Lucca indicato un valore di euro 2,20 / mq per gli oliveti nella zona, dalle ricerche di mercato è stato rinvenuto un terreno in vendita a 8 euro / mq, ma di superficie inferiore ai 4.000 mq. considerata l'estensione, la presenza di passi, la giacitura, la quota indivisa si valuta 3,5 euro/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno ve la	84525,00 mq	3,50 €/mq	€ 190.837,50	50,00%	€ 95.418,75
				Valore di stima:	€ 95.418,75

Valore di stima: € 95.418,75

#### Deprezamenti

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

Valore finale di stima: € 76.335,00

Il VAM della provincia di Lucca indicato un valore di euro 2,20 / mq per gli oliveti nella zona, dalle ricerche di mercato è stato rinvenuto un terreno in vendita a 8 euro / mq, ma di superficie inferiore ai 4.000 mq. considerata l'estensione, la presenza di passi, la giacitura, la quota indivisa si valuta 3,5 euro/mq

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.

Viareggio, li 10/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Bonuccelli Flavio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità fabb.to lotto 1 (Aggiornamento al 03/01/2025)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - agibilità fabb.to lotto 2 (Aggiornamento al 03/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 1 (Aggiornamento al 03/01/2025)
- ✓ N° 5 Foto - FOTOGRAFIE LOTTI 1-2-3-4-5 (Aggiornamento al 03/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISPEZIONE CONSERVATORIA LUCCA (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISPEZIONE CONSERVATORIA PISA (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - NOTA TRASCRIZIONE PROVENIENZA LOTTO 1 (Aggiornamento al 03/01/2025)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE LOTTI 1-2-3-4 (Aggiornamento al 03/01/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - VISURE CATASTALI
- ✓ ~~N° 1 Altri allegati - SCHEMA DIFFORMITA' LOTTO 3 (Aggiornamento al 03/01/2025)~~
- ✓ ~~N° 1 Concessione edilizia - sanatoria lotto 3 (Aggiornamento al 07/01/2025)~~
- ✓ ~~N° 1 Atto di provenienza - atto acquisto terreni lotto 5 (Aggiornamento al 07/01/2025)~~
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - copia atto acquisto lotto 1 (Aggiornamento al 07/01/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - sanatoria lotto 1 (Aggiornamento al 07/01/2025)

