

## 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:

Firmato Da: FLAVIO BONUCCELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 427cf1c23431fd5eece0acbef6399069

## SOMMARIO

Incarico .....	6
Premessa.....	6
Lotto 1.....	7
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini .....	7
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Regolarità edilizia.....	12
Lotto 2.....	13
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini.....	13
Consistenza .....	14
Cronistoria Dati Catastali .....	14
Dati Catastali.....	14
Stato conservativo.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Lotto 3.....	19
Descrizione.....	19
Bene N° 3 Capannone ubicato a ..... via ..... piano T.....	19
Bene N° 4 Appartamento ubicato a ..... erno, piano T.....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19

<del>Bene N° 3 - Capannone ubicato a</del>	25
<del>Bene N° 4 - Appartamento ubicato a</del>	26
Formalità pregiudizievoli.....	26
<del>Bene N° 3 - Capannone ubicato a</del>	26
<del>Bene N° 4 - Appartamento ubicato a</del>	27
Normativa urbanistica.....	28
<del>Bene N° 3 - Capannone ubicato a</del>	28
<del>Bene N° 4 - Appartamento ubicato a</del>	28
Regolarità edilizia.....	28
<del>Bene N° 3 - Capannone ubicato a</del>	28
<del>Bene N° 4 - Appartamento ubicato a</del>	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
<del>Descrizione.....</del>	36
<del>Completezza documentazione ex art. 567.....</del>	36
<del>Titolarità.....</del>	36
<del>Confini.....</del>	36
<del>Consistenza.....</del>	36
<del>Dati Catastali.....</del>	37
<del>Precisazioni.....</del>	38
<del>Servitù, censo, livello, usi civici.....</del>	39
<del>Stato di occupazione.....</del>	39



Provenienze Ventennali.....	39
Formalità pregiudizievoli.....	40
Normativa urbanistica.....	41
Stima / Formazione lotti.....	42
Lotto 1.....	42
Lotto 2.....	43
<del>Lotto 3.....</del>	44
Lotto 4.....	45
<del>Lotto 5.....</del>	46
Riepilogo bando d'asta.....	49
Lotto 1.....	49
Lotto 2.....	49
<del>Lotto 3.....</del>	49
Lotto 4.....	49
<del>Lotto 5.....</del>	50
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 103/2024 del R.G.E.....	51
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 111.756,00 .....	51
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 124.015,20 .....	51
<del>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 45.468,00 .....</del>	52
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 6.400,00 .....	52
<del>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 76.335,00 .....</del>	53
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	54
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Massarosa (LU) - VIA DELLE SEZIONI - LOC. LA FREDDA .....	54
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Viareggio (LU) - via Aurelia sud interno, piano T1.....	54
<del>Bene N° 3 - Capannone ubicato a .....</del>	55
<del>Bene N° 4 - Appartamento ubicato a .....</del>	56
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Pietrasanta (LU) - via Savoia 1 - Marina di Pietrasanta, piano S.....	56
<del>Bene N° 6 - Terreno ubicato a .....</del>	57

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:

- I (Nuda proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

\_\_\_\_\_ )

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

- I (Nuda proprietà 1/1)

Usufruttuario risulta il sig.  
oggetto del pignoramento

) nato il 19 aprile 1969 ( 55 anni compiuti )- usufrutto non

#### 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	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 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	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1064 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 Rendita € 1.295,02
Dal 17/12/2004 al 13/03/2007	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 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	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1064, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 9 Superficie catastale 171 mq Rendita € 1.371,19 Piano S1-T-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
	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

## 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 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 2000 E PROTOCOLLO E.P. 108;

INFINE E' STATO OGGETTO DI ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ 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 interrimento 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.



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 graffiati 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

## 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