TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Roberti Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 111/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

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

Firmato Da: ROBERTI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: aff2f20ce26b75947460baa366bd0a

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Stato conservativo 5
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 11
Stima / Formazione lotti 12
Riserve e particolarità da segnalare 14
Riepilogo bando d'asta 16
Lotto Unico 16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 111/2024 del R.G.E. 18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 127.869,00 18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 19

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

Firmato Da: ROBERTI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: aff2f20ce26b75947460baa366bd0a

INCARICO

All'udienza del 10/11/2024, il sottoscritto Geom. Roberti Alessandro, con studio in Viale San Concordio n° 454 - 55100 - Lucca (LU), email tecnicoroberti@gmail.com, PEC alessandro.roberti@geopec.it, Tel. 0583515373, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/11/2024 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 G.Giorgi n° 158, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale elevato su sei piani fuori terra. Il quartiere è composto da ingresso, ampio vano ad uso zona pranzo e soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, piccolo w.c, due camere ed altro vano, oltre a due terrazzi a cui si accede dalla zona giorno e dalla cucina. Corredato da un piccolo locale ad uso cantina al piano terra. Risulta presente il vano ascensore. Si accede al complesso immobiliare da Via G. Giorgi attraverso resede condominiale che viene utilizzata anche come area a parcheggio.

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 G.Giorgi n° 158, 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.

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

Firmato Da: ROBERTI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: aff2f20ce26b75947460baa366bd0a

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Riguardo alla titolarità e provenienza dell'immobile ed allo stato civile dichiarato dagli acquirenti al momento dell'atto di acquisto si specifica che:

- Il Signore **** Omissis **** dichiarava di essere celibe. In base al certificato di stato civile risulta avere contratto matrimonio in data 21/06/2012 in Marocco.
- La Signora **** Omissis **** dichiarava di essere coniugata con cittadino marocchino.La richiesta del certificato di stato civile fatta al Comune di Lucca non ha prodotto risultati in quanto il certificato non risulta rilasciabile per mancanza di annotazioni. Anche la richiesta dell'estratto dell'atto di matrimonio ha dato risultati negativi come comunicato con lettera dall'ufficio preposto del Comune di Lucca.

CONFINI

Confinano: a nord, ovest e sud area su resede condominiale, ad est vano scale condominiale e subalterni 2 e 3, salvo se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,50 mq	96,50 mq	1	96,50 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	12,00 mq	12,30 mq	0,25	3,08 mq	0,00 m	1
Cantina	3,90 mq	4,25 mq	0,20	0,85 mq	2,20 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**100,43 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**100,43 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

Firmato Da: ROBERTI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: aff2f20ce26b75947460baa366bd0a

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **05/04/1997**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 121, Part. 1215, Sub. 1 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 Superficie catastale 100 mq Rendita € 795,34 Piano 1
Dal **05/04/1997** al **06/07/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 121, Part. 1215, Sub. 1 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 Superficie catastale 100 mq Rendita € 795,34 Piano 1
Dal **06/07/2010** al **04/02/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 121, Part. 1215, Sub. 1 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 Superficie catastale 100 mq Rendita € 795,34 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
	121	1215	1		A2	6	7	100 mq	795,34 €	1	

Corrispondenza catastale

Da un riscontro dello stato dei luoghi con la planimetria catastale sono state riscontrate differenze nella rappresentazione grafica. Trattasi sostanzialmente di modifiche interne che non incidono con quanto indicato all'atto di pignoramento. Per la loro regolarizzazione dovrà essere presentata specifica pratica di variazione catastale (Docfa). Spese stimate per la regolarizzazione pari ad €. 700,00.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento necessita di interventi di manutenzione nei locali ad uso bagno, wc e nel vano che ufficialmente risulta destinato a cucina ma che oggi viene utilizzato come ripostiglio.

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

Firmato Da: ROBERTI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: aff2f20ce26b75947460baa366bd0a

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è corredata dai diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e seguenti del codice civile. Riguardo alla resede condominiale, utilizzata in parte come parcheggio, in base a quanto riferito dall'Amministratore non risulta presente una assegnazione specifica dei posti auto, che tra l'altro non risultano identificati, ma è regolata in autonomia tra i condomini.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive né altri limiti al godimento dei beni in oggetto. In considerazione del contesto condominiale in cui è inserito presumibilmente potrebbero essere presenti servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, derivanti dalla tipologia costruttiva del fabbricato di tipo condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale risulta realizzato con struttura a telaio in cemento armato, con la copertura del tetto in parte a lastrico solare di proprietà esclusiva di alcune unità immobiliari. Rifinito esternamente con intonaco di tipo civile a seguito di alcuni interventi realizzati nell'anno 2012. L'appartamento invece presenta le seguenti caratteristiche e finiture : portone di ingresso in legno come anche le finestre, paraventi interni in legno tamburato. Il bagno ed il piccolo wc risultano essere in pessime condizioni di manutenzione e necessitano di interventi di manutenzione. L'impianto elettrico sottotraccia non risulta essere di tipo sfilabile e privo delle certificazioni. Attualmente il fabbricato risulta distaccato dalla rete gas, anche se è presente all'interno della cucina un vecchio contatore, ed il riscaldamento e condizionamento viene garantito da alcuni split a parete, mentre per la cottura dei cibi vengono utilizzate delle bombole. La produzione dell'acqua calda con boiler elettrico. E' presente il vano ascensore. Risulta allacciato alla pubblica fognatura. Per quanto riguarda l'allaccio alla rete idrica si specifica che risulta presente un unico contatore condominiale e le spese vengono ripartite in base a delle quote prestabilite.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 07/01/2025 l'immobile era occupato dal Signor **** Omissis **** parte esecutata e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **05/04/1997** al **06/07/2010**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di Successione di Paltrinieri Mario**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

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

Firmato Da: ROBERTI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: aff2f20ce26b75947460baa366bd0a

			05/04/1997		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Lucca	19/07/2000	11082	7453
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia Entrate - Bologna	27/06/2000	21	10/1
Dal **06/07/2010**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Nicola Tursi	06/07/2010	2986	2071
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Lucca	07/07/2010	12079	7672
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Lucca	06/07/2010	5550	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con atto pubblico ai rogiti del Notaio Malaguti Giuseppe del 11/09/1997 repertorio 89766 e trascritto a Lucca in data 27/09/1997 al n° 7880 particolare è stata accettata espressamente l'eredità del signor **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 08/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Lucca il 07/07/2010
  Reg. gen. 12080 - Reg. part. 2343
  Quota: 1/1
  Importo: € 240.000,00
  A favore di **** Omissis ****

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

Firmato Da: ROBERTI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: aff2f20ce26b75947460baa366bd0a

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Notaio Nicola Tursi
Data: 06/07/2010
N° repertorio: 2987
N° raccolta: 2072

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Lucca il 13/11/2019
  Reg. gen. 18133 - Reg. part. 2892
  Quota: 1/1
  Importo: € 5.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 2.355,42
  Spese: € 5.000,00
  Rogante: Ufficio del Giudice di Pace
  Data: 15/04/2019
  N° repertorio: 354

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Lucca il 09/07/2024
  Reg. gen. 11820 - Reg. part. 8954
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Lucca il 13/08/2024
  Reg. gen. 14424 - Reg. part. 10978
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Art. 12. Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi

1. Il PO riporta con apposita simbologia e caratterizzazione grafica nelle cartografie del quadro progettuale i riferimenti generali al PS vigente ed in particolare lo schema di riferimento delle UTOE (di cui all'art. 17 della Disciplina di piano del PS) e il "Perimetro del Territorio urbanizzato" (di cui all'art. 12 della Disciplina di piano del PS), indicati ai soli fini delle verifiche di coerenza e conformità al PS vigente delle previsioni del PO, tenendo conto delle diverse proiezioni geometriche, delle caratteristiche aerofotogrammetriche, dei relativi ancoraggi topologici conseguenti al passaggio di scala e all'utilizzo di differenti basi cartografiche tra PS e PO, secondo le elaborazioni cartografiche allo scopo effettuate dallo stesso PO.

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

Firmato Da: ROBERTI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: aff2f20ce26b75947460baa366bd0a

2. Il Perimetro del territorio urbanizzato costituisce il riferimento, non prescrittivo, per la delimitazione dei "centri abitati" in applicazione del vigente Codice della Strada da effettuare con apposito atto soggetto ad aggiornamento, anche tenendo conto dello stato e degli insediamenti a seguito dell'attuazione delle previsioni dello stesso PO e delle variazioni demografiche e socio-economiche intervenute.

Art. 31. Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1)

1. Definizione. Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come "Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta", degli "Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista" (riconducibili ai morfotipi degli isolati chiusi o semichiusi - TR1, degli isolati aperti e i lotti residenziali isolati - TR2, degli isolati aperti e i blocchi prevalentemente residenziali - TR3, degli isolati aperti e i blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata - TR4 del PIT/PPR). Tali tessuti caratterizzano la crescita urbana delle urbanizzazioni a isolati, anche con saturazione degli spazi liberi tipica del secolo scorso.

2. Categorie di intervento. Oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 20, per ogni UI esistente, e comunque non superiore a mq. 40 per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI (da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime);
- la "sostituzione edilizia" anche con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per l'addizione volumetrica di cui al precedente punto.
- gli "interventi pertinenziali";
- la "realizzazione di piscine e impianti sportivi" ad uso pertinenziale privato.

3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni. Esclusivamente per gli edifici o le UI esistenti a destinazione "Commerciale al dettaglio" o "Turistico - ricettiva", al fine di favorire lo sviluppo e l'adeguamento funzionale delle attività e qualora gli immobili mantengano per almeno 10 anni la destinazione funzionale esistente mediante apposito atto d'obbligo, in alternativa agli interventi di "addizione volumetrica" di cui al precedente comma 2 e al successivo comma 7, possono essere realizzate "addizioni volumetriche", mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC) non superiore al 15% di quella esistente.

4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio. Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", nelle "addizioni volumetriche" e nella "sostituzione edilizia" l'indice di copertura non può superare il 60% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

Le "addizioni volumetriche" sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento, con l'esclusione della "sostituzione edilizia".

Nei casi di "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt. 12,50, ovvero l'altezza dell'edificio esistente oggetto di intervento se più elevata.

Per i soli tessuti corrispondenti agli impianti pianificati delle lottizzazioni e/o dell'edilizia sociale, identificati nella cartografia del Quadro Progettuale con il codice alfanumerico B1_1, l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt. 24,00.

5. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari. Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 20 delle presenti Norme. È altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

6. Disciplina delle funzioni. Le categorie funzionali ammesse sono:

a) residenziale;
b) industriale e artigianale, limitatamente alla sub-categoria funzionale b.5.2 e ad essa assimilabili;
c) commerciale al dettaglio;
d) turistico - ricettiva;
e) direzionale e di servizio.

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

Firmato Da: ROBERTI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: aff2f20ce26b75947460baa366bd0a

È vietato il mutamento di destinazione d'uso in "residenziale" di Unità Immobiliari a destinazione "commerciale al dettaglio" e/o "direzionale e di servizio" poste al piano terra degli edifici o complessi di edifici prive di un resede di accesso recintato o da recintare, al fine di impedire la visibilità da qualsiasi spazio pubblico o ad uso pubblico.
Il mutamento di destinazione d'uso di Unità Immobiliari esistenti a destinazione "industriale e artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso e depositi" nella destinazione d'uso "residenziale" è ammesso solo in assenza delle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2.
7. Categorie di intervento. Interventi premiali di efficientamento energetico e sismico. Nel caso di realizzazione di specifici interventi, per gli edifici o per le UI esistenti con destinazione d'uso compatibile con le funzioni ammesse al precedente comma 6, finalizzati alla riqualificazione e all'efficientamento energetico del PEE (comportante il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio o dell'UI esistente di almeno tre classi energetiche) o al miglioramento sismico, con le modalità specificate nel RE, in alternativa alle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2, possono essere realizzate "addizioni volumetriche" mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 40 per ogni UI esistente, e comunque non superiore a 80 mq per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI, da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Riguardo alle pratiche edilizie che hanno interessato il fabbricato condominiale:
1) Permesso di Costruire n° 480 del 1957 - Costruzione di fabbricato per civile abitazione per complessivi 15 appartamenti.
2) In data 22/09/1958 è stata rilasciato il permesso di abitabilità dal Comune di Lucca.
3) Licenza Edilizia n° 970 del 1970 - Modifiche alla copertura del fabbricato.
4) Straordinaria manutenzione n° 360 del 1992 - Rifacimento lastricati esterni e ripristino finestre vano scale
5) Straordinaria manutenzione n° 1399 del 1994 - Adeguamento impianti elettrici con posa in opera di interruttori differenziali per gli appartamenti identificati con gli interni da 1 a 9.
6) Dia n° 479 del 2004 - Sostituzione copertura in amianto con altra in pannelli di lamiera oppure fibrocemento ecologico.
7) Cila n° 179 del 2012 - Rifacimento delle facciate e tinteggiatura

Riguardo alle pratiche edilizie specifiche per l'appartamento non risulta presente alcuna ulteriore autorizzazione edilizia presentata negli anni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

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

Firmato Da: ROBERTI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: aff2f20ce26b75947460baa366bd0a

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Riguardo alla conformità edilizia ed urbanistica di quanto oggetto della presente consulenza estimativa è opportuno innanzitutto specificare che gli elaborati grafici rilasciati con la L.E. 480 del 1957 non riportano, ad eccezione dell'altezza in gronda e quella interna, alcuna quota planimetrica e la verifica di conformità edilizia quindi si baserà esclusivamente su quanto graficamente rappresentato. Verrà fatta una distinzione tra quelle specifiche dell'appartamento e quelle invece di tipo condominiale.

APPARTAMENTO
Relativamente all'appartamento le difformità riscontrate, rispetto alla pianta piano tipo rilasciata con PC 480/1957 e non con la planimetria catastale del 1960, risultano consistere sostanzialmente in alcune difformità interne riguardanti la presenza o meno di porzioni di parete divisorie e porte. Risulta inoltre spostata la cucina che ad oggi è posizionata in un vano che all'origine presumibilmente era destinato a stanza armadi o ripostiglio. Al vano ad uso soggiorno, confinante con il vano ascensore e con l'appartamento adiacente, risulta mancare una piccola rientranza originariamente prevista, come meglio evidenziata nella planimetria esplicativa allegata. La cantina posta al piano terra non risultava prevista nel permesso a costruire originario e per tale difformità si rimanda a quanto di seguito specificato. Per la regolarizzazione delle difformità interne sarà necessario inoltrare pratica in sanatoria (Cila o Scia) ed il costo stimato tra sanzioni e spese tecniche, risulta essere pari ad €. 3.000,00.

CONDOMINIALI/LOCALE CANTINA
Per quanto riguarda invece le parti condominiali si rilevano alcune differenze tra quanto autorizzato e quanto realizzato nello specifico al piano terra. Originariamente erano previsti esclusivamente il vano scale, quello ascensore ed altro vano contiguo. In fase di esecuzione invece vennero realizzati tutti i vani ad uso cantina, poi assegnati in proprietà esclusiva a ciascuna unità immobiliare, ed altri vani condominiali quali caldaia e serbatoio acqua. Per tali difformità e per la loro sanabilità non è possibile stabilire con esattezza le procedure, i tempi ed i costi in quanto l'eventuale pratica non potrà interessare esclusivamente l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva ma dovrà interessare l'intero complesso condominiale. Infatti il vano ad uso cantina, in proprietà esclusiva degli esecutati, è posto all'interno della porzione di fabbricato dove sono presenti altri vani con la medesima destinazione di proprietà di altri condomini ed inoltre locali a comune tra tutte le unità immobiliari. In base comunque alla legge 105/2024 denominata " Salva Casa " ed alla presenza del Permesso di abitabilità rilasciato dal Comune in data 22/09/1958 la sanabilità risulterebbe in linea di massima fattibile, ma necessariamente la presentazione dell'eventuale pratica dovrebbe essere intrapresa a livello condominiale. Indicativamente è possibile comunque quantificare in €. 3.000,00 i costi per la loro regolarizzazione. E' opportuno precisare, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate ed ai costi della loro eventuale regolarizzazione, che lo scrivente è impossibilitato a fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto, vista anche la sovrapposizione delle normative ad oggi vigenti ed in continuo cambiamento e le interpretazioni dei vari uffici. La determinazione dei costi per eliminare eventuali abusi comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti, i quali dopo la presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria e successiva istruttoria, determinano l'esito positivo o negativo della stessa e le relative sanzioni. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da considerarsi formulato in termini orientativi, per quanto concerne, fattibilità, procedure, importi, sanzioni e/o adempimenti indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Firmato Da: ROBERTI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: aff2f20ce26b75947460baa366bd0a

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.406,00

Per quanto riguarda gli obblighi ed i diritti del complesso condominiale si rimanda al Regolamento di Condominio allegato.

Relativamente all'attribuzione delle quote millesimali, come di seguito specificato:
- Proprietà Generale 62,00 millesimi
- Proprietà Vano scale ed ascensore 40,00 millesimi

SPESE CONDOMINIALI (a carico dell'aggiudicatario per i due anni precedenti)
In base a quanto riferito con comunicazione dell'amministratore pro-tempore del Condominio risultano le seguenti spese:
- Relative al consuntivo anno 2023/2024 pari ad €. 1.172,47
- Relative al preventivo anno 2024/2025 pari ad €. 1.234,36

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di lotto unico.

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

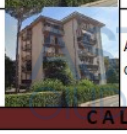
- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via G.Giorgi n° 158, piano 1
  Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale elevato su sei piani fuori terra. Il quartiere è composto da ingresso, ampio vano ad uso zona pranzo e soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, piccolo w.c, due camere ed altro vano, oltre a due terrazzi a cui si accede dalla zona giorno e dalla cucina. Corredato da un piccolo locale ad uso cantina al piano terra. Risulta presente il vano ascensore. Si accede al complesso immobiliare da Via G. Giorgi attraverso resede condominiale che viene utilizzata anche come area a parcheggio.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 1215, Sub. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 161.147,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lucca (LU) - Via G.Giorgi n° 158, piano 1	100,43 mq	1.604,57 €/mq	€ 161.147,00	100,00%	€ 161.147,00
				Valore di stima:	€ 161.147,00

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

Firmato Da: ROBERTI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: aff2f20ce26b75947460baa366bd0a

SCHEDA DI VALUTAZIONE			
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. commerciale
Unità principale	100,00	100,00%	100,00
		Superficie commerciale totale m²	100,00

DESCRIZIONE COMPARABILI		
COMPARABILE 1:		Appartamento ad uso civle abitazione al piano secondo, composto da ingresso, disimpegno, bagno, cucina/pranzo con balcone, tre camere, altro bagno, soggiorno con balcone. Corredato da cantina al piano terra. Censito nel foglio 121, Mappale 1214 sub. 6
COMPARABILE 2:		Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, composto da ingresso, ripostiglio, disimpegno, cucinotto, soggiorno con terrazza, due camere e bagno. Corredato da cantina al piano terra. Censito nel Foglio 121, Mappale 1215 sub. 2.
COMPARABILE 3:		Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano quinto e composto da tre vani, cucina ed accessori, tra i quali una terrazza. Corredato da cantina al piano terra. Censito nel Foglio 121, Mappale 1215 sub. 14.

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	185.000	130.000	160.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	28/10/2024	10/07/2023	07/03/2024	04/02/2025
Differenziale (in mesi)	3	19	11	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m²	124	86	89	100
Prezzo unitario a m²	1.492	1.512	1.798	
Differenziale	-24	14	11	
Prezzo marginale	1.492	1.492	1.492	
Prezzo della caratteristica	-35.808	20.888	16.412	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Secondo	Primo	Quinto	Primo
Presenza ascensore	SI	SI	SI	SI
Ultimo piano			SI	
Valore numerico	2	1	5,5	1
Differenziale	-1		-4,5	
Valore percentuale	2	2	2	
Prezzo marginale	3.700	2.600	3.200	
Prezzo della caratteristica	-3.700		-14.400	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Buono	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	3	2	2	2
Differenziale	-1	0	0	
Prezzo marginale unitario a m²	300	300	300	
Prezzo marginale	37.200	25.800	26.700	
Prezzo della caratteristica	-37.200			
ORIENTAMENTO PREVALENTE				
Orientamento prevalente	Nord-Est	Sud-Est	Sud-Est	Sud-Ovest
Valore numerico	1	5	5	5
Differenziale	4	0	0	
Valore percentuale	10	10	10	
Prezzo marginale	18.500	13.000	16.000	
Prezzo della caratteristica	74.000			
SERVIZI				
Servizi	2	1	1	2
Valore numerico	2	1	1	2
Differenziale	0	1	1	
Prezzo al nuovo	12.000	12.000	12.000	12.000
Vetustà del servizio (anni)	10	20	30	30
Vita utile del servizio (anni)	30	30	30	30
Prezzo marginale	8.000	4.000		
Prezzo della caratteristica		4.000		
IMPIANTI				
Impianti	2	2	1	1
Valore numerico	2	2	1	1
Differenziale	-1	-1	0	
Valore percentuale	5	5	5	
Prezzo marginale	9.250	6.500	8.000	
Prezzo della caratteristica	-9.250	-6.500		
RISULTATI				
Prezzo corretto	173.042	148.388	162.012	
Prezzo corretto unitario al m²	1.396	1.725	1.820	
Prezzo corretto medio	161.147	161.147	161.147	
Scarto %	7,38	-7,92	0,54	
Scarto assoluto	11.895	-12.759	865	

ALORE UNITARIO STIMATO AL M	1.611,47 €

Valore stimato: 161.147,00 €

Divergenza 0,67%

(€ 161.147,00 - € 160.066,67) / € 160.066,67

VALORE STIMATO € 161.147,00

(euro centosessantunomilacentoquarantasette/00)

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

Firmato Da: ROBERTI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: aff2f20ce26b75947460baa366bd0a

Valore di stima: € 161.147,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	2406,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia pari al 15%	24172,00	€
Spese pratica variazione catastale (Docfa)	700,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (dell'appartamento e quota parte condominiale)	6000,00	€

Valore finale di stima: **€ 127.869,00**

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 2024 ultimo disponibile e Borsino Immobiliare.

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

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

Firmato Da: ROBERTI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: aff2f20ce26b75947460baa366bd0a

–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 aeroiluminanti;

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 18/02/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - Certificati residenza storici esecutati
- ✓ Altri allegati - Comunicazione estratto atti di matrimonio non rilasciabile
- ✓ Altri allegati - Visure catastali
- ✓ Altri allegati - Copia atto di acquisto
- ✓ Altri allegati - Certificato di abitabilità
- ✓ Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - Planimetria esplicativa difformità
- ✓ Altri allegati - Regolamento condominiale
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Certificato Stato civile esecutato

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

Firmato Da: ROBERTI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: aff2f20ce26b75947460baa366bd0a

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via G.Giorgi n° 158, piano 1
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale elevato su sei piani fuori terra. Il quartiere è composto da ingresso, ampio vano ad uso zona pranzo e soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, piccolo w.c, due camere ed altro vano, oltre a due terrazzi a cui si accede dalla zona giorno e dalla cucina. Corredato da un piccolo locale ad uso cantina al piano terra. Risulta presente il vano ascensore. Si accede al complesso immobiliare da Via G. Giorgi attraverso resede condominiale che viene utilizzata anche come area a parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 1215, Sub. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Art. 12. Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi 1. Il PO riporta con apposita simbologia e caratterizzazione grafica nelle cartografie del quadro progettuale i riferimenti generali al PS vigente ed in particolare lo schema di riferimento delle UTOE (di cui all'art. 17 della Disciplina di piano del PS) e il "Perimetro del Territorio urbanizzato" (di cui all'art. 12 della Disciplina di piano del PS), indicati ai soli fini delle verifiche di coerenza e conformità al PS vigente delle previsioni del PO, tenendo conto delle diverse proiezioni geometriche, delle caratteristiche aerofotogrammetriche, dei relativi ancoraggi topologici conseguenti al passaggio di scala e all'utilizzo di differenti basi cartografiche tra PS e PO, secondo le elaborazioni cartografiche allo scopo effettuate dallo stesso PO. 2. Il Perimetro del territorio urbanizzato costituisce il riferimento, non prescrittivo, per la delimitazione dei "centri abitati" in applicazione del vigente Codice della Strada da effettuare con apposito atto soggetto ad aggiornamento, anche tenendo conto dello stato e degli insediamenti a seguito dell'attuazione delle previsioni dello stesso PO e delle variazioni demografiche e socio-economiche intervenute. Art. 31. Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1) 1. Definizione. Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come "Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta", degli "Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista" (riconducibili ai morfotipi degli isolati chiusi o semichiusi - TR1, degli isolati aperti e i lotti residenziali isolati - TR2, degli isolati aperti e i blocchi prevalentemente residenziali - TR3, degli isolati aperti e i blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata - TR4 del PIT/PPR). Tali tessuti caratterizzano la crescita urbana delle urbanizzazioni a isolati, anche con saturazione degli spazi liberi tipica del secolo scorso. 2. Categorie di intervento. Oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti: - la "ristrutturazione edilizia conservativa"; - la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva"; - le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 20, per ogni UI esistente, e comunque non superiore a mq. 40 per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI (da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime); - la "sostituzione edilizia" anche con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per l'addizione volumetrica di cui al precedente punto. - gli "interventi pertinenziali"; - la "realizzazione di piscine e impianti sportivi" ad uso pertinenziale privato. 3. Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni. Esclusivamente per gli edifici o le UI esistenti a destinazione "Commerciale al dettaglio" o "Turistico - ricettiva", al fine di favorire lo sviluppo e l'adeguamento funzionale delle attività e qualora gli immobili mantengano per almeno 10 anni la destinazione funzionale esistente mediante apposito atto d'obbligo, in alternativa agli interventi di "addizione volumetrica" di cui al precedente comma 2 e al successivo comma 7, possono essere realizzate "addizioni volumetriche", mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC) non superiore

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

Firmato Da: ROBERTI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: aff2f20ce26b75947460baa366bd0a

al 15% di quella esistente. 4. Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio. Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", nelle "addizioni volumetriche" e nella "sostituzione edilizia" l'indice di copertura non può superare il 60% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento. Le "addizioni volumetriche" sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento, con l'esclusione della "sostituzione edilizia". Nei casi di "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt. 12,50, ovvero l'altezza dell'edificio esistente oggetto di intervento se più elevata. Per i soli tessuti corrispondenti agli impianti pianificati delle lottizzazioni e/o dell'edilizia sociale, identificati nella cartografia del Quadro Progettuale con il codice alfanumerico B1_1, l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt. 24,00. 5. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari. Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 20 delle presenti Norme. È altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia. 6. Disciplina delle funzioni. Le categorie funzionali ammesse sono: a) residenziale; b) industriale e artigianale, limitatamente alla sub-categoria funzionale b.5.2 e ad essa assimilabili; c) commerciale al dettaglio; d) turistico - ricettiva; e) direzionale e di servizio. È vietato il mutamento di destinazione d'uso in "residenziale" di Unità Immobiliari a destinazione "commerciale al dettaglio" e/o "direzionale e di servizio" poste al piano terra degli edifici o complessi di edifici prive di un resede di accesso recintato o da recintare, al fine di impedire la visibilità da qualsiasi spazio pubblico o ad uso pubblico. Il mutamento di destinazione d'uso di Unità Immobiliari esistenti a destinazione "industriale e artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso e depositi" nella destinazione d'uso "residenziale" è ammesso solo in assenza delle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2. 7. Categorie di intervento. Interventi premiali di efficientamento energetico e sismico. Nel caso di realizzazione di specifici interventi, per gli edifici o per le UI esistenti con destinazione d'uso compatibile con le funzioni ammesse al precedente comma 6, finalizzati alla riqualificazione e all'efficientamento energetico del PEE (comportante il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio o dell'UI esistente di almeno tre classi energetiche) o al miglioramento sismico, con le modalità specificate nel RE, in alternativa alle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2, possono essere realizzate "addizioni volumetriche" mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 40 per ogni UI esistente, e comunque non superiore a 80 mq per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI, da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime.

Prezzo base d'asta: **€ 127.869,00**

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

Firmato Da: ROBERTI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: aff2f20ce26b75947460baa366bd0a

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 127.869,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Via G.Giorgi n° 158, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 1215, Sub. 1, Categoria A2	**Superficie**	100,43 mq
Stato conservativo:	L'appartamento necessita di interventi di manutenzione nei locali ad uso bagno, wc e nel vano che ufficialmente risulta destinato a cucina ma che oggi viene utilizzato come ripostiglio.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale elevato su sei piani fuori terra. Il quartiere è composto da ingresso, ampio vano ad uso zona pranzo e soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, piccolo w.c, due camere ed altro vano, oltre a due terrazzi a cui si accede dalla zona giorno e dalla cucina. Corredato da un piccolo locale ad uso cantina al piano terra. Risulta presente il vano ascensore. Si accede al complesso immobiliare da Via G. Giorgi attraverso resede condominiale che viene utilizzata anche come area a parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

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

Firmato Da: ROBERTI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: aff2f20ce26b75947460baa366bd0a

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Lucca il 07/07/2010
  Reg. gen. 12080 - Reg. part. 2343
  Quota: 1/1
  Importo: € 240.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 120.000,00
  Rogante: Notaio Nicola Tursi
  Data: 06/07/2010
  N° repertorio: 2987
  N° raccolta: 2072
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Lucca il 13/11/2019
  Reg. gen. 18133 - Reg. part. 2892
  Quota: 1/1
  Importo: € 5.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 2.355,42
  Spese: € 5.000,00
  Rogante: Ufficio del Giudice di Pace
  Data: 15/04/2019
  N° repertorio: 354

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Lucca il 09/07/2024
  Reg. gen. 11820 - Reg. part. 8954
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Lucca il 13/08/2024
  Reg. gen. 14424 - Reg. part. 10978
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

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

Firmato Da: ROBERTI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: aff2f20ce26b75947460baa366bd0a