

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bonuccelli Flavio, nell'Esecuzione Immobiliare 177/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10

In data 19/11/2025, 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 21/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porcari (LU) - VIA DIACCIO 106, piano T-1-2

IN COMUNE DI PORCARI, Via Diaccio, "Residence Burghetto":

seconda unità a partire da ovest costituita da appartamento posto al piano terreno, primo e secondo del fabbricato residenziale posto ove sopra denominato "Residence Burghetto", composto da dieci unità abitative in un unico corpo di fabbrica, costituito da tre unità immobiliari terratetto, tre appartamenti al piano terra e quattro appartamenti al piano primo e secondo.

L'appartamento risulta composto al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina, pranzo, bagno, disimpegno e piccolo ripostiglio sotto scala; al piano primo da due vani per camera, due bagni e disimpegno; al piano secondo da due vani per soffitta.

E' corredato all'esterno da piccolo locale per contatori ubicato sotto la scala di accesso, da terreno per resede e parcheggio nei lati di settentrione e mezzogiorno, da due terrazzi al piano primo.

E' corredata altresì dai diritti di comproprietà su tutte le parti comuni e condominiali come per legge, usi e consuetudini (tubazioni generali del gas, della fognatura, dei muri contigui con altro fabbricato ubicato in aderenza a mezzogiorno, il tetto, le facciate, le fondazioni). Si precisa che l'accesso al tetto è garantito dall'esterno.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porcari (LU) - VIA DIACCIO 106, piano T-1-2

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Nell'atto di acquisto il debitore ha dichiarato di essere celibe.

CONFINI

L'unità in oggetto confina con strada privata sulla quale gode di servitù di passo censita nel foglio 10 particelle 1205 e 1201, passo censito nel foglio 10 particella 1303. unità censite nel foglio 10 mappale 1301 subalterno 1 e subalterno 3, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,00 mq	104,65 mq	1	104,65 mq	2,70 m	T-1
Soffitta	18,40 mq	20,00 mq	0,50	10,00 mq	1,88 m	2
Cortile	31,50 mq	31,50 mq	0,10	5,67 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto	40,00 mq	40,00 mq	0,30	12,00 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	6,20 mq	6,20 mq	0,25	1,55 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				133,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La porzione di soffitta di altezza inferiore a ml 1,50 non è stata considerata

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/2007 al 21/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1301, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 641,05 Piano T-1-2
Dal 21/11/2007 al 31/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1301, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 126 mq Rendita € 641,05 Piano t-1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	1301	2		A3	3	7,5	126 mq	641,05 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto risultano modifiche interne non dichiarate, quali realizzazione di un nuovo servizio igienico nella camera lato strada al piano primo, spostamento della cucina, modifica della apertura dell' accesso al wc sul retro al piano primo

Il balcone sul retro al piano primo è disegnato di dimensioni inferiori a quanto rilevato in loco. la porzione mancante è stata accatastata unitamente all' unità sub. 1 di proprietà di terzi, che tuttavia non ne hanno accesso diretto in quanto è presente una finestra e tale maggiore estensione non è stata oggetto di acquisto da parte dell' esecutato, come si evince anche dalla planimetria allegata all' atto di provenienza.

PRECISAZIONI

Si accede al fabbricato a mezzo di strada privata che, dipartendosi dalla Via Comunale detta Via Diaccio, disimpegna lo stesso ed altri immobili e sulla quale l' unità in oggetto gode di servitù di passo carrabile e pedonale.

Il bene gode altresì del diritto di passo carrabile e pedonale sulla striscia di terreno ubicata in fregio sul lato sud (rappresentata al Catasto dei Fabbricati nel foglio 10 dal mappale 1303, categoria F/01, area urbana di mq.200) che è rimasta di proprietà della società costruttrice del complesso e dante causa, servitù che si è così costituita "per destinazione del padre di famiglia" ai sensi dell'art.1062 c.c. come risulta dal titolo di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

L' unità in oggetto si presenta in normali condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Si rimanda alla lettura dell' elaborato planimetrico presente in catasto, nonché all' atto di provenienza e alla planimetria ad esso allegata, atto che viene prodotto in allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

in fatto il resede retrostante contiene apparecchiature relative ai pannelli solari dell' abitazione adiacente di proprietà di un parente del debitore.

il balcone sul retro in parte risulta di proprietà dell' abitazione adiacente di proprietà di un parente del debitore, che tuttavia non vi ha accesso diretto in quanto vi prospetta una finestra e non una porta e viene in fatto utilizzato dal debitore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

fabbricato con struttura a telaio in cemento armato, tamponamenti in muratura ordinaria con copertura e solai in laterizio armato.

presenta rifiniture di medio livello in normali condizioni di manutenzione.

pavimenti in monocottura, bagni completi di sanitari e rivestimenti in ceramica, scale interne in marmo fino al primo piano e in legno dal primo piano alla soffitta; impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio pressofuso verniciati, citofono, infissi in legno con vetrocamera e persiane in alluminio, porte interne in legno tamburato.

STATO DI OCCUPAZIONE

l' immobile risulta occupato dal debitore

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/2004 al 13/11/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO VITTORIO GADDI	10/02/2004	56074	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LUCCA	17/02/2004	2718	1605
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2007 al 31/12/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO VITTORIO GADDI	13/11/2007	61718	13927
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI LUCCA	20/11/2007	11	4162
		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 30/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a LUCCA il 24/11/2008

Reg. gen. 22911 - Reg. part. 4162

Quota: 1/1

Importo: € 250,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 125,00

Rogante: Notaio De Paola Gianluigi

Data: 17/11/2008

N° repertorio: 253

N° raccolta: 203

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LUCCA il 29/09/2025

Reg. gen. 16028 - Reg. part. 2409

Quota: 1/1

Importo: € 80,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.286,06

Rogante: TRIBUNALE DI LUCCA

Data: 11/06/2025

N° repertorio: 928

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Lucca il 11/06/2021

Reg. gen. 10505 - Reg. part. 7629

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: PIGNORAMENTO TRIBUNALE DI LUCCA REP. 173 DEL 9 APRILE 2021

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LUCCA il 16/09/2025

Reg. gen. 15264 - Reg. part. 11508

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

A CARICO DELLA PROCEDURA

NORMATIVA URBANISTICA

Zona D.5* regolata dall' art. 21.6 delle NTA della variante parziale al RU come da Delibera di adozione di Consiglio Comunale numero 8 del 09/02/2011 - Delibera di approvazione di Consiglio Comunale numero 38 del 29/06/2011

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 complesso immobiliare di cui l'appartamento in oggetto costituisce porzione è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n.112 dell'8 settembre 2004 (riguardante la realizzazione di due fabbricati, uno ad uso residenziale e l'altro ad uso commerciale e direzionale) e successiva variante n.23/2005 del 1° marzo 2005;

- in data 12 luglio 2007, protocollo generale del Comune n.11217, è stata presentata mediante D.I.A. la variante di fine lavori, relativa al solo fabbricato residenziale;

- in data 13 luglio 2007 è stata presentata l'attestazione di abitabilità asseverata da tecnico abilitato che ha altresì dichiarato la conformità del fabbricato ai titoli.

nelle dimensioni interne si rilevano leggere differenze non rilevanti dal punto di vista urbanistico e comunque in buona parte in tolleranza.

in epoca successiva all' acquisto, non precisata dal debitore al momento del sopralluogo, sono state effettuate opere interne in assenza di autorizzazione ed in particolare, è stata spostata la cucina in un vano retrostante al piano terreno, è stato realizzato un nuovo servizio igienico con pareti in cartongesso nella camera lato strada, è stata spostata la porta di accesso del servizio igienico in zona centrale con nuova apertura dalla camera retro. inoltre al piano soffitta è stato realizzato un servizio igienico che dovrà essere eliminato in quanto non sanabile per altezza insufficiente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

le certificazioni degli impianti come realizzato originariamente sono state allegate alla dichiarazione di fine lavori / agibilità, tuttavia a seguito delle opere intraprese successivamente in assenza di autorizzazioni vi sono modifiche impiantistiche di cui non sono stati forniti nuovi certificati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

le spese e gli oneri necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria del cancello all'inizio della strada privata fanno carico ai beni in oggetto per la quota di due diciottesimi (2/18), come risulta dall'atto di provenienza.

Vincoli nascenti dalla natura condominiale del fabbricato ed in particolare dal Regolamento di Condominio con relative tabelle millesimali, che trovasi allegato all'atto notaio Vittorio Gaddi 12 settembre 2007, repertorio n.61603/13868, registrato a Lucca il 12 settembre 2007 al n.7725 ed ivi trascritto il 13 settembre 2007 al n.11264 Reg. Part.

La parte acquirente impegnarsi ad osservare integralmente il suddetto regolamento ed a far prendere analogo impegno ad eventuali successivi aventi causa.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porcari (LU) - VIA DIACCIO 106, piano T-1-2
IN COMUNE DI PORCARI, Via Diaccio, "Residence Burghetto": seconda unità a partire da ovest costituita da appartamento posto al piano terreno, primo e secondo del fabbricato residenziale posto ove sopra denominato "Residence Burghetto", composto da dieci unità abitative in un unico corpo di fabbrica, costituito da tre unità immobiliari terratetto, tre appartamenti al piano terra e quattro appartamenti al piano primo e secondo. L'appartamento risulta composto al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina, pranzo, bagno, disimpegno e piccolo ripostiglio sotto scala; al piano primo da due vani per camera, due bagni e disimpegno; al piano secondo da due vani per soffitta. E' corredato all'esterno da piccolo locale per contatori ubicato sotto la scala di accesso, da terreno per resede e parcheggio nei lati di settentrione e mezzogiorno, da due terrazzi al piano primo. E' corredata altresì dai diritti di comproprietà su tutte le parti comuni e condominiali come per legge, usi e consuetudini (tubazioni generali del gas, della fognatura, dei muri contigui con altro fabbricato ubicato in aderenza a mezzogiorno, il tetto, le facciate, le fondazioni). Si precisa che l'accesso al tetto è garantito dall'esterno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1301, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 214.192,00
Sono state effettuate le seguenti ricerche di mercato:
 - verifica dei valori OMI e valori Borsino Immobiliare
 - ricerca di comparabili mediante acquisizione di atti di compravendita di beni simili nella medesima zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Porcari (LU) - VIA DIACCIO 106, piano T- 1-2	133,87 mq	1.600,00 €/mq	€ 214.192,00	100,00%	€ 214.192,00
Valore di stima:					€ 214.192,00

Valore di stima: € 214.192,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
costo presentazione nuova planimetria catastale con pratica DOCFA comprensivo di onorari, oneri fiscali e diritti AdE	1.000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica comprensiva di costi professionali, oblazione, sanatoria Genio Civile compreso opere di adeguamento	9.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima: € 161.353,60

Per la valutazione del bene sono state effettuate le seguenti ricerche di mercato:

- OMI Agenzia Entrate: Zona D1 civili abitazioni minimo 970 - max 1450 / mq
- Borsini Immobiliare: minimo 1013 - medio 1.235 - max 1.457 / mq
- atto C.V. 25/03/2024 notaio Tumbiolo rep. 39365 trascritto il 28/3/2024 al n. 4130 RP ad oggetto abitazione stesso fabbricato del bene da stimare, via Diaccio 116/I, foglio 10 mappale 1301 sub. 10 superficie mq 68 prezzo dichiarato euro 138.000 pari a 2.029 /mq
- atto C.V. notaio Nannini rep. 69.083 del 21.11.2024 trascritto il 28/11/2024 al n. 15251 RP ad oggetto abitazione via Asciutti 41, foglio 11 mappale 987 sub. 10 . fabbricato costruito nel 1994, modificato e frazionato nel 2021. superficie mq 128 , prezzo euro 150.000 pari a 1.172 / mq.
- atto C.V. notaio Simonetti rep. 2037 del 28/3/2023 trascritto il 29/3/2023 al n. 3982 R.P. ad oggetto abitazione di tipo a schiera in via Puccini 2435, foglio 10 mappale 985 sub. 4 di mq 180; fabbricato costruito nel 1992, prezzo euro 225.000 pari a 1.250 /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.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - copia atto notaio Gaddi 13/11/2007 rep. 61718 (Aggiornamento al 31/12/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - copia atto di provenienza in formato privacy (Aggiornamento al 31/12/2025)
- ✓ N° 1 Foto - rilievo fotografico (Aggiornamento al 31/12/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 31/12/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - elaborato planimetrico e elenco subalterni (Aggiornamento al 31/12/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - copie privacy atti comparabili (Aggiornamento al 31/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - NOTA TRASCRIZIONE ATTO PROVENIENZA (Aggiornamento al 31/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - SCHEMA PLANIMETRICO (Aggiornamento al 31/12/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale storica (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - stato finale - abitabilità - fine lavori (Aggiornamento al 20/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione nominativa (Aggiornamento al 29/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione per particella e subalterno (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ricevute PEC invio copia (Aggiornamento al 21/01/2026)