

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pinelli Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 180/2024
del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

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

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Frazione di Nave, via della Chiesa XI n°370.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - via della Chiesa di Nave, Nave.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Frazione di Nave, via della Chiesa XI n°370.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - via della Chiesa di Nave, Nave.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Frazione di Nave, via della Chiesa XI n°370.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - via della Chiesa di Nave, Nave.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Frazione di Nave, via della Chiesa XI n°370.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - via della Chiesa di Nave, Nave.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Frazione di Nave, via della Chiesa XI n°370.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Frazione di Nave, via della Chiesa XI n°370.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - via della Chiesa di Nave, Nave.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Frazione di Nave, via della Chiesa XI n°370.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - via della Chiesa di Nave, Nave.....	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Frazione di Nave, via della Chiesa XI n°370.....	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Frazione di Nave, via della Chiesa XI n°370.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - via della Chiesa di Nave, Nave.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Frazione di Nave, via della Chiesa XI n°370.....	10

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - via della Chiesa di Nave, Nave.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Frazione di Nave, via della Chiesa XI n°370.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - via della Chiesa di Nave, Nave.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Frazione di Nave, via della Chiesa XI n°370.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - via della Chiesa di Nave, Nave.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Frazione di Nave, via della Chiesa XI n°370.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - via della Chiesa di Nave, Nave.....	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Frazione di Nave, via della Chiesa XI n°370.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - via della Chiesa di Nave, Nave.....	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Frazione di Nave, via della Chiesa XI n°370.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - via della Chiesa di Nave, Nave.....	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Frazione di Nave, via della Chiesa XI n°370.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - via della Chiesa di Nave, Nave.....	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Frazione di Nave, via della Chiesa XI n°370.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - via della Chiesa di Nave, Nave.....	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Frazione di Nave, via della Chiesa XI n°370.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - via della Chiesa di Nave, Nave.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Frazione di Nave, via della Chiesa XI n°370.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - via della Chiesa di Nave, Nave.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1	20



Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 180/2024 del R.G.E..... 21

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 134.550,00..... 21

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... 22

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Frazione di Nave, via della Chiesa XI
n°370..... 22

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - via della Chiesa di Nave..... 22



All'udienza del 04/01/2025, il sottoscritto Geom. Pinelli Antonio, con studio in Via della Cavallerizza, 37 - 55100 - Lucca (LU), email geometra.pinelli@libero.it, PEC antonio.pinelli@geopec.it, Tel. 0583 467221, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2025 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) - Frazione di Nave, via della Chiesa XI n°370
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - via della Chiesa di Nave, Nave

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - FRAZIONE DI NAVE, VIA DELLA CHIESA XI N°370

Comune di Lucca, Fraz. Nave, Via della Chiesa XI cn. 370

I diritti dell'intero della piena proprietà su un appartamento indipendente posto ai piani terreno e primo di un fabbricato di piani quattro, compreso il terrestre, posto a schiera con altri. Corredato da piccola porzione di resede fra l'ingresso e la strada e da terreno posto nelle vicinanze (bene 2 stesso lotto).

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 fabbricato nel suo complesso è di antica edificazione con muratura in pietre e mattoni in gran parte a faccia-vista e copertura a tetto.

L'appartamento si compone al piano terreno, con ingresso da via della Chiesa tramite il piccolo spazio esclusivo, da ingresso-soggiorno, da cucina, ripostiglio e vano scale, al piano primo da disimpegno, due camere, bagno, vano per ripostiglio privo di finestra e piccolo armadio a muro sopra il vano scale.

La superficie utile del piano terreno è di circa mq. 43, quella del piano primo di circa mq. 49 per complessivi mq. 92 utili.

L'altezza interna è di ml.2,75 al piano terreno e ml. 2,67-2,70 al piano primo, ad esclusione della camera ovest dove è di ml.2,65.

I solai sono in legno e laterizio, travi, travicelli e mezzane.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio con vetrocamera, dotati di persiane in alluminio.

I pavimenti del piano terreno e del bagno sono in ceramica. Il pavimento del piano primo è in parquet. Il bagno del piano primo è dotato di lavabo, doccia in muratura, vasca, bidet e wc con rivestimenti in ceramica.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile con quadro sezionato, con frutti marca BTicino modello Living. L'impianto termico è realizzato con radiatori in alluminio con caldaia murale a metano posta nel vano soprascala.

L'immobile risulta allacciato all'acquedotto ed alla fognatura comunali ed alla rete di distribuzione del gas metano.

Il tutto corredato, oltre che da piccolo spazio esclusivo tra l'abitazione e la strada, da un terreno per orto posto nelle vicinanze, di mq. catastali 430, vicino alla chiesa di Nave (bene 2 stesso lotto).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA DELLA CHIESA DI NAVE, NAVE

Terreno ad uso orto in prossimità dell'abitazione, bene n°1 stesso lotto

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Frazione di Nave, via della Chiesa XI n°370
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - via della Chiesa di Nave, Nave

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - FRAZIONE DI NAVE, VIA DELLA CHIESA XI N°370

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA DELLA CHIESA DI NAVE, NAVE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - FRAZIONE DI NAVE, VIA DELLA CHIESA XI N°370

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)

L'appartamento ed il terreno sono pervenuti agli esecutati per i diritti di ½ ciascuno e complessivamente per l'intero per Atto Notaio D. Costantino di Lucca del 12 ottobre 2010 rep. 98274 registrato a Lucca il 14.10.2010 al n°8301 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n°141116 R.P..

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA DELLA CHIESA DI NAVE, NAVE

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)

il terreno è pervenuto agli esecutati per i diritti di ½ ciascuno e complessivamente per l'intero per Atto Notaio D. Costantino di Lucca del 12 ottobre 2010 rep. 98274 registrato a Lucca il 14.10.2010 al n°8301 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n°141116 R.P..

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - FRAZIONE DI NAVE, VIA DELLA CHIESA XI N°370

Confinano all'abitazione a nord via della Chiesa, ad est mappale 588, a sud mappale 1048 ad ovest mappale 584, tutti del foglio 120

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA DELLA CHIESA DI NAVE, NAVE

Confinano al terreno a nord mappale 1407, ad ovest strada comunale, a sud via della Chiesa ad ovest mappale 387, tutti del foglio 120, salvo se altri o migliori.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - FRAZIONE DI NAVE, VIA DELLA CHIESA XI N°370

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	92,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				115,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utile del piano terreno è di circa mq. 43, quella del piano primo di circa mq. 49 per complessivi mq. 92 utili.

L'altezza interna è di ml.2,75 al piano terreno e ml. 2,67-2,70 al piano primo, ad esclusione della camera ovest dove è di ml.2,65.

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - via della Chiesa di Nave, Nave

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	430,00 mq	430,00 mq	1	430,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				430,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				430,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - FRAZIONE DI NAVE, VIA DELLA CHIESA XI N°370

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1993 al 12/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 120, Part. 585, Sub. 3 Categoria A5 Cl.6, Cons. 5 Superficie catastale 120 mq Rendita € 238,60 Piano T-1 Graffato 876
Dal 12/10/2010 al 28/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 120, Part. 585, Sub. 3 Categoria A5 Cl.6, Cons. 5 Superficie catastale 120 mq Rendita € 238,60 Piano T-1 Graffato 876

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA DELLA CHIESA DI NAVE, NAVE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/09/1995 al 12/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 120, Part. 958 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.30 Reddito dominicale € 2,96 Reddito agrario € 1,78
Dal 12/10/2010 al 29/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 120, Part. 958 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.30 Reddito dominicale € 2,96 Reddito agrario € 1,78

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - FRAZIONE DI NAVE, VIA DELLA CHIESA XI N°370

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	120	585	3		A5	6	5	120 mq	238,6 €	T-1	876

Corrispondenza catastale

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

Le relative planimetrie catastali rappresentano correttamente l'immobile all'attualità.
Il tutto catastalmente correttamente intestato per i diritti di ½ ciascuno agli eseguiti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA DELLA CHIESA DI NAVE, NAVE

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
120	958				Seminativo arborato	2	00.04.30 mq	2,96 €	1,78 €	

Corrispondenza catastale

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

Il tutto catastalmente correttamente intestato per i diritti di ½ ciascuno agli esecutati.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - FRAZIONE DI NAVE, VIA DELLA CHIESA XI N°370

a) L'immobile risulta essere dotato di certificazione energetica APE redatto dalla Geom. Limonetti Elisa cod n° LU0010301931780462 del 20.05.2015, con scadenza 20.05.2025, dove l'edificio viene indicato come rientrante nella classe energetica E.

b) Gli impianti risultano funzionanti ma non sono state rintracciate le relative certificazioni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA DELLA CHIESA DI NAVE, NAVE

Il terreno viene curato da una terza persona su autorizzazione degli esecutati senza nessun tipo di contratto.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - FRAZIONE DI NAVE, VIA DELLA CHIESA XI N°370

nessuna segnalazione

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA DELLA CHIESA DI NAVE, NAVE

Nessun patto o limitazione rilevata

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - FRAZIONE DI NAVE, VIA DELLA CHIESA XI N°370

L'immobile si presenta in medio stato di manutenzione, in considerazione dell'epoca dell'ultima ristrutturazione databile a circa 30 anni. Al piano terreno sono presenti tracce di umidità di risalita. Necessita di interventi di manutenzione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA DELLA CHIESA DI NAVE, NAVE

Il terreno risulta curato e ben tenuto ad uso orto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - FRAZIONE DI NAVE, VIA DELLA CHIESA XI N°370

Non esistono parti comuni

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA DELLA CHIESA DI NAVE, NAVE

Non esistono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - FRAZIONE DI NAVE, VIA DELLA CHIESA XI N°370

Non sono state rilevate servitù attive o passive

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA DELLA CHIESA DI NAVE, NAVE

Non è stata rilevata nessuna servitù apparente

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - FRAZIONE DI NAVE, VIA DELLA CHIESA XI N°370

Il fabbricato nel suo complesso è di antica edificazione con muratura in pietre e mattoni in gran parte a faccia-vista e copertura a tetto.

I solai sono in legno e laterizio, travi, travicelli e mezzane.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio con vetrocamera, dotati di persiane in alluminio.

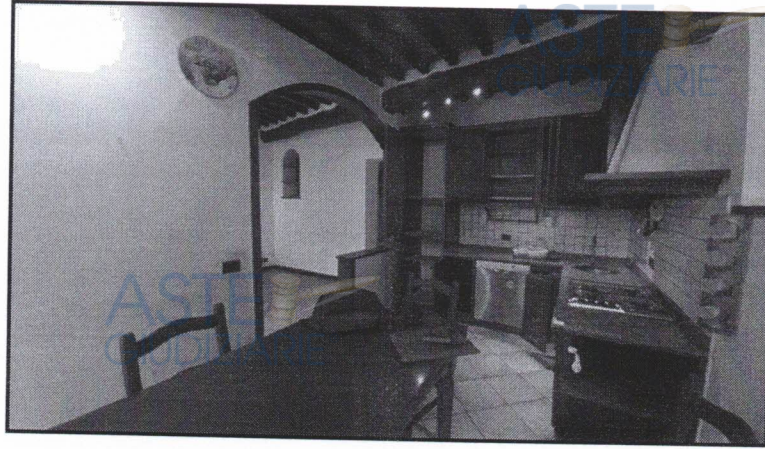
I pavimenti del piano terreno e dei bagni sono in ceramica. Il pavimento del piano primo è in parquet.

Il bagno del piano primo è dotato di lavabo, doccia in muratura, vasca, bidet e wc con rivestimenti in ceramica.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile con quadro sezionato, con frutti marca BTicino modello Living.

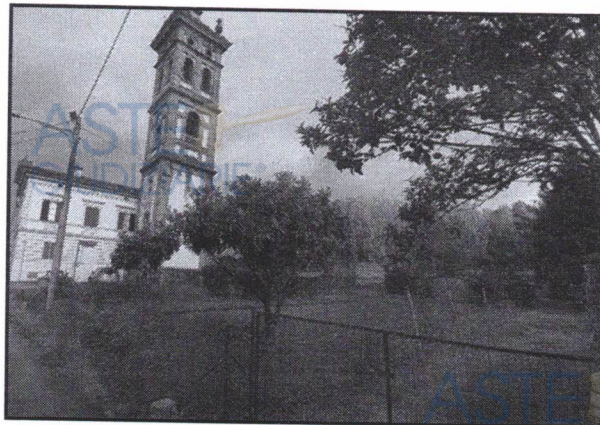
L'impianto termico è realizzato con radiatori in alluminio con caldaia murale a metano posta nel vano soprascala.

L'immobile risulta allacciato all'acquedotto ed alla fognatura comunali ed alla rete di distribuzione del gas metano.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA DELLA CHIESA DI NAVE, NAVE

Sul terreno è presente un piccolo fabbricato in legno semplicemente appoggiato a terra



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - FRAZIONE DI NAVE, VIA DELLA CHIESA XI N°370

L'immobile risulta libero
alla data del 24.04.2025 l'immobile risulta libero con la presenza solo di alcuni arredi

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA DELLA CHIESA DI NAVE, NAVE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.
Il terreno viene curato da una terza persona su autorizzazione degli esecutati senza nessun tipo di contratto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - FRAZIONE DI NAVE, VIA DELLA CHIESA XI N°370

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/1993 al 12/10/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio A. Mignone	08/03/1993	1660	393
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Lucca	11/03/1993	3140	2306
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Lucca	23/03/1993	819	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA DELLA CHIESA DI NAVE, NAVE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1995 al 12/10/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. Piva	29/09/1995	15296	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Lucca	04/10/1995	12348	8965
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Lucca	06/10/1995	2440	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ai danti causa degli attuali proprietari il terreno pervenne per atto Notaio G. Piva di Lucca del 29 settembre 1995 rep.15296, registrato a Lucca il 06.10.1995 al n°2440, ivi trascritto il 04.10.1995 al n°8965 R.P.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - FRAZIONE DI NAVE, VIA DELLA CHIESA XI N°370

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 28/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Lucca il 14/10/2010
Reg. gen. 17573 - Reg. part. 3503
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Notaio D. Costantino
Data: 12/10/2010
N° repertorio: 98275
N° raccolta: 21580

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Lucca il 05/11/2024
Reg. gen. 18431 - Reg. part. 13965
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA DELLA CHIESA DI NAVE, NAVE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 28/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Lucca il 14/10/2010
Reg. gen. 17573 - Reg. part. 3503
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Notaio D. Costantino
Data: 12/10/2010
N° repertorio: 98275
N° raccolta: 21580

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Lucca il 05/11/2024
Reg. gen. 18431 - Reg. part. 13965
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - FRAZIONE DI NAVE, VIA DELLA CHIESA XI N°370

L'immobile per abitazione è inserito nel Piano Operativo del Comune di Lucca in zona "Corti (rurali - lucchesi) di impianto storico (Ac)" di cui all'art. 27 delle NTA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA DELLA CHIESA DI NAVE, NAVE

Il terreno risulta inserito nel Piano Operativo vigente risulta inserito
- all'interno del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art.12 delle NTA e
- in zona "Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1)" di cui all'art.66 delle NTA

Gli immobili NON sono posti in zona di vincolo paesaggistico Art. 143 D.Lgs 42/2004 (codice dei Beni Culturali e del Paesaggio)
Gli immobili NON sono posti in zona di vincolo idrogeologico

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - FRAZIONE DI NAVE, VIA DELLA CHIESA XI N°370

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato per abitazione in cui l'unità è inserita risulta di antica edificazione, antecedente al 01.09.1967.

Successivamente l'appartamento oggetto della presente è stato interessato da lavori di ristrutturazione di cui alle

- C.E. 39/1994 del 31.01.1994 per ristrutturazione di fabbricato residenziale e successiva variante
 - C.E. 223-1996 del 13.08.1996 variante in corso d'opera alla ce 39/94
- successivamente non è stato oggetto di altre pratiche rintracciabili negli archivi comunali.

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.

CONFORMITÀ

Durante il sopralluogo effettuato all'immobile, sono state verificate sia la sagoma la distribuzione e riscontrate alcune quote il fabbricato.

Da quanto rilevato non sono state individuate difformità nelle dimensioni e distributive interne o con lievi differenze in alcune quote rientranti nei parametri di tolleranza.

Si precisa che le verifiche e gli accertamenti eseguiti sono esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici non potendo valutare la legittimità degli stessi.

Da precisare, inoltre, che le eventuali valutazioni di sanabilità delle opere sono state effettuate in base agli atti autorizzativi o catastali rilevati dal perito e da quanto emerso dai sopralluoghi. In base a tali informazioni è stato effettuato un incontro con tecnico comunale per la valutazione dello stato. Le indicazioni ottenute sono indicative e non definitive, in quanto per potersi esprimere in merito alla effettiva sanabilità delle opere, l'Amministrazione Comunale necessita di un dettagliato rilievo dei manufatti, di elaborati grafici, di dichiarazioni statiche, di dichiarazioni da parte dei proprietari attuali o precedenti oltre che dell'acquisizione eventuale dei pareri necessari in base all'entità delle opere (polizia municipale, area urbanistica, genio civile, Sovrintendenza etc.) e quant'altro necessario per identificare chiaramente le opere e l'epoca di realizzazione delle stesse. Documentazioni e pratiche non relative ad una esecuzione immobiliare ma producibili solo dai diretti interessati e comunque non rientranti nel mandato dello scrivente. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA DELLA CHIESA DI NAVE, NAVE

Sul terreno è presente un piccolo fabbricato di legno, semplicemente appoggiato a terra, in cattive condizioni di manutenzione, per la cui posa non trovandosi in zona di vincolo non necessita nessuna autorizzazione e comunque facilmente rimovibile

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - FRAZIONE DI NAVE, VIA DELLA CHIESA XI N°370**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste condominio

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA DELLA CHIESA DI NAVE, NAVE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
non esiste condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ritiene opportuna la formazione di un unico lotto tra l'abitazione ed il terreno posto nelle vicinanze in quanto questo, pur non essendo a diretto contatto con l'abitazione, rappresenta l'unico spazio all'aperto disponibile. Mantenerlo in un unico lotto con l'abitazione contribuisce ad una maggiore appetibilità sul mercato.

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Frazione di Nave, via della Chiesa XI n°370 Comune di Lucca, Fraz. Nave, Via della Chiesa XI cn. 370 I diritti dell'intero della piena proprietà su un appartamento indipendente posto ai piani terreno e primo di un fabbricato di piani quattro, compreso il terrestre, posto a schiera con altri. Corredato da piccola porzione di resede fra l'ingresso e la strada e da terreno posto nelle vicinanze (bene 2 stesso lotto).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120, Part. 585, Sub. 3, Categoria A5, Graffato 876

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

Valore di stima del bene: € 143.750,00

ABITAZIONE IN COMUNE DI LUCCA FRAZIONE NAVE

Per la valutazione dell'immobile è stato esaminato il mercato sia per le compravendite già effettuate in tempi recenti che per quanto attualmente sul mercato.

Per la stima del bene pignorato sono state considerate le condizioni dell'immobile, la sua posizione, la situazione urbanistica, in particolare sono da considerarsi come elementi di valorizzazione sul mercato immobiliare la sua posizione in una zona urbanizzata con la presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie, in prossimità della campagna e con traffico veicolare limitato ai residenti o per l'accesso alla chiesa.

A discapito la mancanza di spazi esterni se non il terreno nelle vicinanze, i ridotti affacci, la presenza di un vano cieco.

Sono state considerate le condizioni di manutenzione e le dotazioni impiantistiche.

Non essendo stato possibile risalire a recenti compravendite di immobili comparabili e confrontabili nella stessa zona o zone limitrofe in tempi recenti, si è reso necessario effettuare una ricerca del più reale valore unitario in base a quanto presente sul mercato, sia a seguito di contatti con agenzie immobiliari del luogo, che tramite la ricerca su annunci, il tutto opportunamente calibrato sull'immobile specifico.

Al valore ottenuto non risulta necessario effettuare le detrazioni per la regolarizzazione dell'immobile in quanto lo stesso risulta conforme.

I parametri di ragguglio per il calcolo delle superfici commerciali utilizzati sono i seguenti

SUPERFICIE UTILE

Abitazione

piano terreno	mq.43,00		
piano primo	mq.49,00		
locali di abitazione	mq.92,00	coef di correzione 100%	=mq.92,00
totale superficie raggugiata			mq.92,00

SUPERFICIE LORDA

Abitazione

locali di abitazione	mq.115,00	coef di correzione100%=	mq.115,00
totale superficie raggugiata			mq.115,00
totale superficie raggugiata			mq.115,00

E da ritenersi pertanto attendibile, come valore unitario di mercato per mq. lordo, per l'immobile, un massimo di € 1.200,00.

Si precisa che tale valore unitario è comprensivo del valore della piccola area esterna lungo la strada. Si precisa altresì che l'applicazione del valore unitario (€ . x mq. di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali più specificamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

Valore dell'abitazione

sup. lorda commerciale mq. 115,00 x €/mq. 1.250,00 = € 143.750,00

Sul valore di mercato in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e della mancanza di garanzia dei vizi occulti verrà effettuata una decurtazione del 10% per il prezzo di vendita. Tale percentuale è giustificata dal già ridotto valore dell'immobile e dalla conformità dello stesso.

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - via della Chiesa di Nave, Nave
Terreno ad uso orto in prossimità dell'abitazione, bene n°1 stesso lotto
Identificato al catasto Terreni - Fg. 120, Part. 958, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.160,00

Il terreno in oggetto è inserito in zona urbanistica "Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati", pertanto soggetto a esproprio.

TERRENO IN COMUNE DI LUCCA FRAZIONE NAVE

In base al prezzo di esproprio recentemente pagato dal Comune di Lucca per alcuni terreni nella vicina frazione di S. Angelo ed in base ad un confronto con un Tecnico dell'Ufficio Espropri del Comune di Lucca, in considerazione della vicinanza con la chiesa di Nave è da ritenersi congruo un valore unitario di esproprio di €12,00 a mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lucca (LU) - Frazione di Nave, via della Chiesa XI n°370	115,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 143.750,00	100,00%	€ 143.750,00
Bene N° 2 - Terreno Lucca (LU) - via della Chiesa di Nave, Nave	430,00 mq	12,00 €/mq	€ 5.160,00	100,00%	€ 5.160,00
Valore di stima:					€ 148.910,00

Valore di stima: € 149.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10,00	%

Valore finale di stima: € 134.550,00

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 30/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pinelli Antonio

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Frazione di Nave, via della Chiesa XI n°370 Comune di Lucca, Fraz. Nave, Via della Chiesa XI cn. 370 I diritti dell'intero della piena proprietà su un appartamento indipendente posto ai piani terreno e primo di un fabbricato di piani quattro, compreso il terrestre, posto a schiera con altri. Corredato da piccola porzione di resede fra l'ingresso e la strada e da terreno posto nelle vicinanze (bene 2 stesso lotto). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120, Part. 585, Sub. 3, Categoria A5, Graffato 876 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile per abitazione è inserito nel Piano Operativo del Comune di Lucca in zona "Corti (rurali - lucchesi) di impianto storico (Ac)" di cui all'art. 27 delle NTA
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - via della Chiesa di Nave, Nave Terreno ad uso orto in prossimità dell'abitazione, bene n°1 stesso lotto Identificato al catasto Terreni - Fg. 120, Part. 958, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno risulta inserito nel Piano Operativo vigente risulta inserito - all'interno del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art.12 delle NTA e - in zona "Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1)" di cui all'art.66 delle NTA Gli immobili NON sono posti in zona di vincolo paesaggistico Art. 143 D.Lgs 42/2004 (codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) Gli immobili NON sono posti in zona di vincolo idrogeologico

Prezzo base d'asta: € 134.550,00

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.550,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Frazione di Nave, via della Chiesa XI n°370		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120, Part. 585, Sub. 3, Categoria A5, Graffato 876	Superficie	115,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in medio stato di manutenzione, in considerazione dell'epoca dell'ultima ristrutturazione databile a circa 30 anni. Al piano terreno sono presenti tracce di umidità di risalita. Necessita di interventi di manutenzione.		
Descrizione:	Comune di Lucca, Fraz. Nave, Via della Chiesa XI cn. 370 I diritti dell'intero della piena proprietà su un appartamento indipendente posto ai piani terreno e primo di un fabbricato di piani quattro, compreso il terrestre, posto a schiera con altri. Corredato da piccola porzione di resede fra l'ingresso e la strada e da terreno posto nelle vicinanze (bene 2 stesso lotto).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Lucca (LU) - via della Chiesa di Nave, Nave		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 120, Part. 958, Qualità Seminativo arborato	Superficie	430,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta curato e ben tenuto ad uso orto.		
Descrizione:	Terreno ad uso orto in prossimità dell'abitazione, bene n°1 stesso lotto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - FRAZIONE DI NAVE, VIA
DELLA CHIESA XI N°370

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Lucca il 14/10/2010
Reg. gen. 17573 - Reg. part. 3503
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Notaio D. Costantino
Data: 12/10/2010
N° repertorio: 98275
N° raccolta: 21580

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Lucca il 05/11/2024
Reg. gen. 18431 - Reg. part. 13965
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA DELLA CHIESA DI NAVE, NAVE

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Lucca il 14/10/2010
Reg. gen. 17573 - Reg. part. 3503
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Notaio D. Costantino
Data: 12/10/2010
N° repertorio: 98275
N° raccolta: 21580

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Lucca il 05/11/2024
Reg. gen. 18431 - Reg. part. 13965
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura