

# TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Andreucci Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 192/2023 del R.G.E.

promossa da:

**Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.**

Codice fiscale: 00651990582

Roma Via Vittorio Veneto n.119

Roma (RM)

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

<i>Oggetto</i>	<i>pag.</i>
Incarico	4
Premessa	4
<b>Descrizione</b>	<b>5</b>
Bene Lotto N° 1 - Appartamento per civile abitazione - piano 1°	5
Bene Lotto N° 2 -U.I. ad uso ripostiglio sgombero - piano S1°	5
<b>Lotto 1</b>	<b>5</b>
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali	17
<b>Lotto 2</b>	<b>17</b>
Titolarità	17

Confini	17
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali	18
Precisazioni	20
Patti	20
Stato conservativo	21
Parti Comuni	20
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Caratteristiche costruttive prevalenti	21
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	26
Vincoli od oneri condominiali	27
<b>Stima / Formazione lotti</b>	<b>27</b>
Lotto 1	27
Lotto 2	28
<b>Riepilogo bando d'asta</b>	<b>30</b>
Lotto 1	30
Lotto 2	30
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 192/2023 del R.G.E.</b>	<b>31</b>
Lotto 1	31
Lotto 2	31

Il sottoscritto Geom. Andreucci Federico, con studio in Via Di Tiglio, 494, 55100 Lucca Lu, Italia - 55100 - Lucca (LU), email andreuccifederico@libero.it, PEC federico.andreucci@geopec.it, Tel. 338 2279927, Fax 0583 496159, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25.02.2024: accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, con proroga termine di consegna relazione al 17.06.2024, come da autorizzazione del 22/05/2024.

Sopralluogo eseguito in data 17/04/2024.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Appartamento per civile abitazione, posto al piano 1° e locale per ripostiglio cantina posto al piano interrato dello stesso edificio, ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli nc. 318 - S. Concordio, accessibili da scala esterna, corredato da diritti comuni ai sensi art. 1117 C.C.



Risultando comodamente divisibili in natura, sono stati disposti 2 distinti lotti, così descritti:

- **Lotto N° 1** - Appartamento per civile abitazione posto al piano 1° di edificio condominiale di maggior mole, ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli nc. 318 - S. Concordio, accessibile da scala esterna e corredato da beni comuni ai sensi art. 1117 C.C.
- **Lotto N° 2** - Unità immobiliare ad uso locale per ripostiglio/sgombero, posto al piano Interrato di edificio condominiale di maggior mole, ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli nc. 318, accessibile mediante scala esterna e corredato da beni comuni ai sensi art. 1117 C.C.

BENE LOTTO N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI NC. 318 - S. CONCORDIO, PIANO 1°

Appartamento per civile abitazione (sup. netta complessiva mq. 51,00, oltre terrazzi mq. 13,00), posto al piano Primo di edificio condominiale di maggior mole, porzione sud, accessibile mediante camminamenti esterni, scala e disimpegni/pianerottolo esterni comuni ad altre U.I. Risulta composto da soggiorno d'ingresso (mq.20,00) con angolo cottura (mq. 5,00), disimpegno, camera (mq.15,50) e bagno (mq. 5,00). Corredato da balconi, rispettivamente posto antistante l'ingresso all' U.I. e sul retro, accessibile dalla camera. Corredato dai diritti di comunanza su tutte le parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 C.C.

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.

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:

- XXXXXXXXXXXXXXXX

- Stato civile libera come risulta da Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Nascita rilasciato dal Comune di Lucca il XXXXXX, atto n. XXXX del 1972, annotazioni: NESSUNA ANNOTAZIONE.

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX

## CONFINI

Confina con area su mappale 2399 sub.7, sub.3, area su sub. 1 e sub. 2 su più lati, del foglio 163, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,00 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	2,70 m	1°
balcone	13,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>60,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>60,50 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	163	2399	4		A3	10	3 vani	61 mq	286,63 €	1°	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ai fini della cronistoria dati catastali si precisa che gli attuali dati catastali dell'immobile rappresentato dal foglio 163 mappale 2399 sub. 4 derivano da:

- variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione d' Ufficio del 11/07/1998 in atti dal 27/07/1998 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO DALLA PARTE (n. A1960.1/1998);
- variazione del 11/07/1998 in atti dal 11/07/1998 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANOO PROPOSTO DALLA PARTE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. A1960.1/1998);
- costituzione del 07/05/1998 in atti dal 07/05/1998 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. B.00980.1/1998)

### Corrispondenza catastale

La ditta catastale risulta coerente; la planimetria catastale allegata, non corrisponda allo stato dei luoghi.

MODULARIO F. rig. rond. 497

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di LUCCA via TOPANELLI CIV. 200

Altre u.i.u. stessa ditta

scala comune

Passo comune

Via Topanelli

PIANO TERRA

Altre u.i.u. stessa ditta

scala comune

terrazzo

angolo cottura

W.C.

terrazzo

Altre u.i.u. stessa ditta

2399

ORIENTAMENTO

SCALA DI

Estratto di mappa scala 1:2000  
Comune di Lucca  
fg. 163, mapp. 2399

Ultima planimetria in atti

Dichiarazione di N.C.   
Dichiarazione di variazione

Compilata dal GEOMETRA  
titolo, cognome e nome:  
SABBIONI ANDREA

RISERVATO ALL'UFFICIO  
UFFICIO INVENTARI  
MARCELLO RUCCI

Data presentazione: 11/07/1998 - Data: 05/03/2024 - n. T374640 - Richiedente: NDRFRC65R07E715W  
Totale schede: 16 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)  
n. 2399 sub. 4 della provincia di LUCCA foglio 1507

data \_\_\_\_\_ firma \_\_\_\_\_

**PRECISAZIONI**

La planimetria catastale risulta mancante della parete posta a delimitazione dell'angolo cottura verso il soggiorno.

**Limiti delle verifiche** - In relazione all' incarico ricevuto ed alle varie situazioni descritte, il sottoscritto precisa che nello svolgimento dell'incarico, esistono dei limiti nelle verifiche, per la necessità di valutazioni tecnico discrezionali di competenza dei vari Uffici preposti, di specifici accertamenti anche invasivi all'immobile oggetto di esecuzione, oltre all' ausilio di specifiche strumentazioni e come in appresso descritte:

- non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate all' accertamento della presenza di materiale inquinante, tale da determinare contaminazione ai sensi e per gli oggetti delle norme contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modifiche ed integrazioni;
- non sono state eseguite verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati dall' Art. 1 D.M. 234/01/2008 n. 37) ed in particolare la conformità degli stessi o parte degli stessi;
- non sono state eseguite verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'immobile, né verifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi;
- non sono state eseguite verifiche di legittimità dei vari titoli edilizi rilasciati;
- non sono state eseguite verifiche geologiche o geotecniche dei terreni di sedime dell'immobile;
- non sono state eseguite verifiche dell'impianto di smaltimento dei liquami;
- non sono state eseguite verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi - D.Lgs. 192/2005, D.Lgs. 311/2016, LRT. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni;
- non sono state eseguite verifiche in ordine al rispetto delle norme di cui alle costruzioni in zona sismica;

## PATTI

Si precisa che l'edificio di cui l'U.I. fa parte, risulta assoggettato ai patti di cui all' atto notaio Losito del 22.12.1995 Rep. 51567, così descritto: " il muro sul lato sud che delimita il garage della parte alienate è stato costruito a cavallo del confine tra il terreno in oggetto, (su cui risulta edificato il fabbricato di cui l'U.I. fa parte), e quello che resta di proprietà della parte alienante, esso, pertanto, è comune. L' acquirente viene autorizzato sin da ora ad edificare il muro dell'edificio da costruire sul lotto in oggetto a cavallo della linea di confine, prolungando il muro come attuale nei due orientamenti come da progetto approvato dalla C.E. 409/95.

## STATO CONSERVATIVO

Normale - Durante il sopralluogo non sono state riscontrate apparenti criticità, salvo mancanza di manutenzione alle persiane esterne, una lesione sul pavimento del balcone posto all' ingresso dell'U.I. che pare riconducibile alla sola pavimentazione, ed alcune situazioni di lieve entità sull' intonaco e zoccolature.



Foto n. 1 - lesione nel pavimento del terrazzo - persiane con carenza di manutenzione

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto n. 2 - umidità di risalita

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni risultano catastalmente rappresentate dal foglio 163 mappale 2399 sub. 9, comune ai sub. 2,3,4,5,6,7,8 del mappale 2399 e mappale 2399 sub. 10 bene comune non censibile comune ai sub. 3,4, 5.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Risultano presenti servitù attive e passive non trascritte, riconducibili alla costruzione del fabbricato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile presenta pavimentazioni in cotto, rivestimenti in ceramica, superficie interne dei muri completamente intonacate e tinteggiate; infissi esterni in legno dotati di vetro camera 4/9/4 e persiane in legno; infissi interni in legno tamburato; parete interna di divisione tra soggiorno ed angolo cottura in cartongesso: peraltro tale spazio non risulta conforme al regolamento edilizio del Comune di Lucca mancando areazione diretta. Impianto termico presente, ma al momento del sopralluogo non attivo, dotato di elementi radianti in alluminio con caldaia alimentata a metano: di tale impianto non è stata rintracciata certificazione di conformità. Servizio igienico completo di w.c. bidet, lavabo e doccia con cabina. Impianto elettrico funzionante

dotato di salvavita apparentemente a norma, ma di cui non è stata rintracciata certificazione. Altezza interna ml. 2,70.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1995 al 24/04/2024	XXXXXXXXXXXX	<b>VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Giuseppe Losito di Lucca	22/12/1995	51657	10345
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Lucca Servizio Pubblicità Immobiliare Lucca	27/12/1995	16294	11777
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio Registro di Lucca	04/01/1996	63			

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 in data 24/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria**

Iscritta a Lucca il 27/05/1999 Reg. gen. 8283 - Reg. part. 1860  
derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Atto notaio Losito di Lucca del 26/05/1999 Rep. 59091  
Importo: € 300.000,00  
A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. sede di Roma  
Contro: XXXXXXXXXX  
Per il diritto di Proprietà, per la Quota: 1/1  
Annotazione presentata il 11/03/2006 Servizio di P.I. di Lucca  
RP. 1457 RG 5307 CANCELLAZIONE TOTALE

**Ipoteca Volontaria**

Iscritta a Lucca il 17/06/2005 RP 3045 RG. 12185  
Derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Derivante da atto notaio Losito G. di Lucca del 16/06/2005 Rep. 67344/18182  
Importo totale €. 320.000,00  
A favore: Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma  
XXXXXXXXXX  
Per il diritto di proprietà, per la quota 1/1  
Gravante sui beni in Lucca foglio 1623 mappale 2399 sub. 4 e sub. 6

**Ipoteca Giudiziale**

Iscritta il 05/12/2006 RP 6798 RG 26849  
Derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca Rep. 1362/2006 del 17/11/2006  
A favore: Banca Toscana SPA con sede in Firenze  
Importo totale €.55.000,00  
Contro: XXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX  
Per i diritti di proprietà, per la quota di 1/1  
Gravante sui beni in Lucca foglio 1623 mappale 2399 sub. 4 e sub. 6  
Annotazione RP 3329 RG. 19052 del 06/10/2008 - RESTRIZIONE DI BENI  
Annotazione RP 195 RG 1518 del 29/01/2018 - RESTRIZIONE DI BENI  
Annotazione RP 205 RG 1528 del 29/01/2018 - RESTRIZIONE DI BENI  
Annotazione RP 1255 RG 9573 del 14/06/2019 - RESTRIZIONE DI BENI

**Ipoteca Giudiziale**

Iscritta il 21/12/2006 RP 7298 RG 28391  
Derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Pisa Rep. 1697/2 del 13/12/2006  
A favore: Banca di Credito Cooperativo di Fornacette con sede in Calcinaia (PI)  
Importo totale €.100.000,00  
Contro: XXXXXXXX  
Per i diritti di proprietà, per la quota di 1/1  
Gravante sui beni in Lucca foglio 1623 mappale 2399 sub. 4  
Annotazione del 13/11/2008 RP 4126 RG 22338 - RESTRIZIONE DI BENI

**Ipoteca giudiziale**

Iscritta il 16/02/2007 RP 750 RG 3702  
Derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca Rep. 177/2007 del 09/02/2007  
Importo complessivo €. 38.000,00

A favore di Banca Toscana spa con sede in Firenze  
Contro: XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX

Per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1  
Gravante sui beni in Lucca foglio 1623 mappale 2399 sub. 4 e sub. 6  
Annotazione del 06/10/2008 RP RG 19053 RESTRIZIONE DI BENI  
Annotazione del 29/01/2018 RP 198 RG 1521 - RESTRIZIONE DI BENI  
Annotazione del 29/01/2018 RP 208 RG 1531 - RESTRIZIONE DI BENI  
Annotazione del 14/06/2019 RP 1258 RG 9576 - RESTRIZIONE DI BENI

### **Ipoteca giudiziale**

Iscritta il 05/06/2007 RP 3126 RG 12771  
Derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale con sede in Pistoia Rep. 1451 del 31/05/2007  
Importo totale €. 25.000,00

A favore di Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia spa  
Contro XXXX

Per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1  
Gravante sui beni in Lucca foglio 1623 mappale 2399 sub. 4 e sub. 6  
Annotazione del 07/08/2008 RP 2477 RG 14357 - RESTRIZIONE DI BENI

### **Ipoteca Giudiziale**

Iscritta il 05/12/2007 RP 5953 RG 25508  
Derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca Rep. 840 del 24/10/2007  
Importo totale €. 48.340,02

A favore di Unicredit Banca spa con sede in Bologna  
Contro XXXXXXXX

Per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1  
Gravante sui beni in Lucca foglio 1623 mappale 2399 sub. 4 e sub. 6  
Annotazione del 01/09/2008 RP. 2674 RG 16765 - CANCELLAZIONE TOTALE

### **Ipoteca Giudiziale**

Iscritta il 28/10/2008 RP 3802 RG 20962  
Derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca Rep. 2272/2008 del 29/09/2008  
Importo totale €. 26.000,00

A favore di Unicredit Banca spa con sede in Bologna  
Contro XXXXXXXX

Per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1  
Gravante sui beni in Lucca foglio 1623 mappale 2399 sub. 4 e sub. 6

### **Ipoteca giudiziale**

Trascritto il 18/11/2021 RP 2934 RG 20588  
Derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca Rep. 1739 del 08/10/2018  
Importo totale €. 200.000,00

A favore di Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia spa con sede in Pistoia, ad oggi  
corrispondente ad Intesa SanPaolo spa  
Contro XXXXXXXX

Per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1  
Gravante sui beni in Lucca foglio 1623 mappale 2399 sub. 4 e sub. 6

### **Ipoteca Giudiziale**

Trascritta il 18/11/2021 RP 2935 RG 20589  
Derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca Rep. 1909 del 05/11/2019

Importo totale €. 103.075,04

A favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino  
Contro XXXXXXXXXX

Per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

Gravante sui beni in Lucca foglio 1623 mappale 2399 sub. 4 e sub. 6

### Trascrizioni

#### **Pignoramento immobili**

trascritto il 04/08/2014 RP 7223 RG 9701

derivante da Verbale di pignoramento immobili – Ufficiale giudiziario Lucca Rep. 3679 del 30/06/2014

a favore di Unicredit Credit Management Bank spa con sede in Verona

contro XXXXXXXXXX

Per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

Gravante sui beni in Lucca foglio 1623 mappale 2399 sub. 4 e sub. 6

Annotazione del 16/01/2015 RP 58 RG 522 - RESTRIZIONE DI USUFRUTTO

#### **Pignoramento immobiliare**

Trascritto il 13/10/2023 RP 13060 RG 17407

Derivante da Verbale di Pignoramento Immobili Rep. 3262 del 05/09/2023

A favore di Banca Nazionale del Lavori spa con sede in Roma

Contro Xxxxxx2

Per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

Gravante sui beni in Lucca foglio 1623 mappale 2399 sub. 4 e sub. 6

### NORMATIVA URBANISTICA

L' IMMOBILE RICADE IN ZONA B2 AI SENSI PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI LUCCA ADOTTATO CON DELIBERA DI C.C. DEL 26.10.2021, NORMATO COME IN APPRESSO:

*Area ricadente all'interno del territorio urbanizzato*

---

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

*Urbanizzazioni recenti e contemporanee prevalentemente residenziali e miste (B)*

*Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali (B2)*

---

- *Art. 32. Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali (B2)*

*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. 32. Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali (B2)

**1. Definizione.** Comprende gli immobili qualificati dal PS come "Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali", degli Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista (riconducibili ai morfotipi a "pavillonaire" - TR5, a tipologie miste - TR6, sfrangiati di margine - TR7, del PIT/PPR.) Tali tessuti caratterizzano la crescita contemporanea soprattutto in corrispondenza delle radiali storiche, secondo una formazione dei tessuti per ispessimento dell'impianto lungo strada, a geometria variabile e non regolare, con criticità del disegno di impianto e deficit di spazi pubblici.

**2. Categorie di intervento.** Oltre all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- - gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- - la "manutenzione straordinaria";
- - la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- - gli "interventi pertinenziali";
- - 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. 40, per ogni UI esistente;
- - la "sostituzione edilizia" con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per l'addizione volumetrica di cui al precedente punto (mq. 40 di Superficie edificabile (o edificata));
- - 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, 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 20% 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 40% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

Le addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO.

L'altezza degli edifici ampliati mediante "addizione volumetrica" o realizzati mediante "sostituzione edilizia" non può essere superiore a mt. 10,50. In alternativa è ammessa un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di addizione volumetrica o sostituzione edilizia o degli edifici ad essa aderenti.

**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. E' 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 categoria b.5;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico - ricettiva;
- e) direzionale e di servizio.

*Il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti a destinazione industriale - artigianale e/o commerciale all'ingrosso nella destinazione d'uso residenziale è ammesso solo in assenza delle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2.*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L' edificio di cui l'unità immobiliare in parola fa parte, risulta essere stato edificato in data successiva al 01/09/1967, in virtù dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 409 rilasciata dal Comune di Lucca il 28/09/1995, avente ad oggetto la costruzione fabbricato ad uso residenziale;
- Concessione Edilizia n. 387 rilasciata dal Comune di Lucca il 05/05/1998, avente ad oggetto Costruzione di fabbricato - Variante alla C.E. 409/95;
- Concessione Edilizia n. 926 rilasciata dal Comune di Lucca in data 24/11/1999, avente ad oggetto Opere Esterne;
- Concessione Edilizia n. 996 rilasciata dal Comune di Lucca in data 24/12/1998, avente ad oggetto Costruzione di fabbricato - Variante alla C.E. 387/98.

Ai sensi dell'art.40 della Legge n.47 del 28 febbraio 1985 e dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, l' immobile si presenta commerciabile, non interessato da alcuna previsione di condono contemplata dalle leggi in materia di sanatoria di opere abusive, e non risultano adottati provvedimenti sanzionatori.

L' unità immobile presenta difformità interne rispetto ai titoli rilasciati, in particolare la parete in cartongesso delimitante l'angolo cottura, che dovrà essere rimossa, non presentando le caratteristiche specifiche dettate dal Regolamento Edilizio del Comune di Lucca.

Relativamente al fabbricato di cui l'U.I. fa parte, non risultano rispettate alcune delle prescrizioni contenute nelle C.E. rilasciate; inoltre non sono state rintracciati certificazioni di collaudo statico ai sensi della L.n. 05.11.1971 N.1086; tali situazioni dovranno pertanto essere valutate compiutamente dall' aggiudicatario, unitamente agli altri comproprietari.

- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- L'immobile non risulta dotato di certificazione di agibilità.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non è stato rintracciato il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stato rintracciato la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non è stata rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non è stata rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto del gas.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli, salvo le prescrizioni di Zona derivanti dalla normativa urbanistica vigente e quindi, dei limiti ed eventuali vincoli di utilizzo e destinazione degli immobili in oggetto.

Non sono stati rintracciati oneri condominiali non essendo presente amministratore.

## LOTTO 2

IL LOTTO N. 2 È FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

UNITA' IMMOBILIARE AD USO RIPOSTIGLIO/SGOMBERO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA TOFANELLI NC. 318 - S. CONCORDIO, PIANO INTERRATO°

Unità immobiliare ad uso ripostiglio-locali di sgombero, posto al piano Interrato di edificio condominiale di maggior mole, accessibile mediante camminamenti, scala esterna e disimpegni comuni con altre U.I. Corredato dai diritti di comunanza su tutte le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Risulta composto da un unico ampio vano, salvo parete in cortoon gesso posta nei pressi dell'ingresso, peraltro abusiva come in seguito descritta. L' U.I. risulta dotata di finestrate del tipo a "bocca di lupo", privo di impianti attivi e intonaci: superficie netta complessiva di mq. 60, ed altezza interna ml. 2,35.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## TITOLARITÀ

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

- XXXXX(Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXX  
VIA XXXXXX  
55100 - LUCCA (LU)  
Nato a Lucca il XXXXX
- Stato civile libera, come risulta da Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Nascita rilasciato dal Comune di Lucca il XXXX, atto n. XXX del 1972, annotazioni: NESSUNA ANNOTAZIONE

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

XXXXXXX (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Confina con sub. 11, sub. 2, area sottostante sub. 1, del foglio 163 mappale 2399, salvo se altri.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	163	2399	6		C/2	10	58 mq	67 mq	236,64 €	S1°		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che gli attuali dati catastali dell'immobile rappresentato dal foglio 163 mappale 2399 sub. 6 derivano da:

- variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione d' Ufficio del 11/07/1998 in atti dal 27/07/1998 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO DALLA PARTE (n. A1960.1/1998);
- variazione del 11/07/1998 in atti dal 11/07/1998 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANOO PROPOSTO DALLA PARTE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. A1960.1/1998);
- costituzione del 07/05/1998 in atti dal 07/05/1998 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. B.00980.1/1998)

### Corrispondenza catastale

La ditta catastale risulta coerente; la planimetria catastale allegata, non corrisponde allo stato dei luoghi, per la presenza di pareti interne e per la diversa rappresentazione tra quanto descritto nella planimetria e quanto risulta dall' elaborato planimetrico relativamente al. Sub. 11 – BCNC comune ai sub. 2 e 6.

Si allega copia planimetri catastale:

MODULARIO  
F. rig rend 497

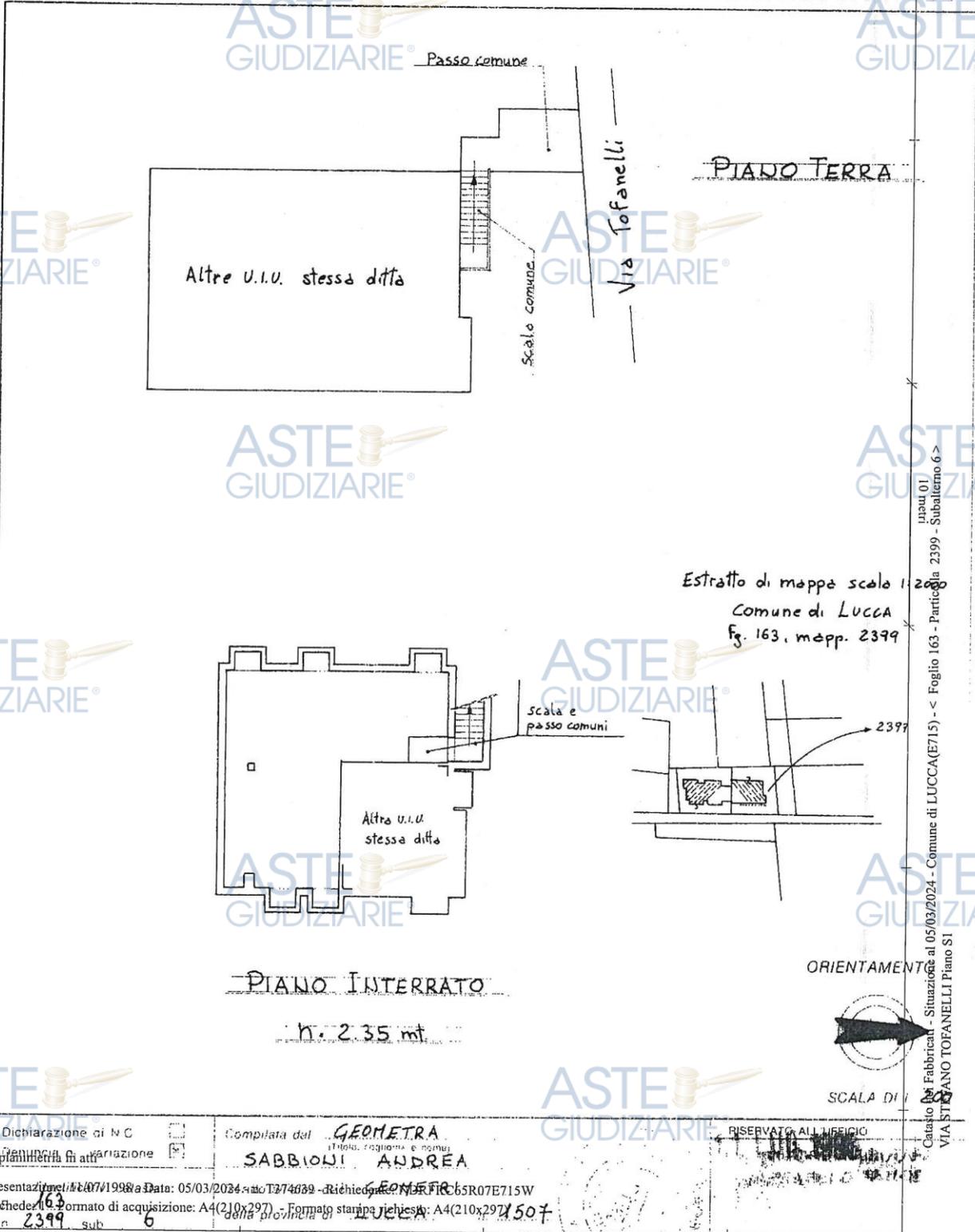


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

200

Planimetria di u.i.u. in Comune di LUCCA via TOFANELLI CIV.



Dichiarazione di N.C.  
Ultima planimetria di variazione

Compilata dal GEOMETRA  
SABBIONI ANDREA

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 11/07/1998 - Data: 05/03/2024 - n. T374639 - Richiedente: NDRFRC65R07E715W

Totale schede: 163 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297) 1507

n. 2399 sub 6

data Firma

lupou 01  
2399 - Subalterno 6 >  
Catasto per Fabbricati - Situazione al 05/03/2024 - Comune di LUCCA(E715) - < Foglio 163 - Partic. 2399 - Subalterno 6 >  
VIA STANFANO TOFANELLI Piano S1

## PARTI COMUNI

Bene comune non censibile catastalmente rappresentato dal foglio 163 mappale 2399 sub. 9, comune ai sub. 2,3,4,5,6,7,8 del mappale 2399 e mappale 2399 sub. 10 bene comune non censibile comune ai sub. 3,4,5.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ripostiglio	60,00 mq	67,00 mq	0,30	20,10 mq	2,35 m	Int°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## PRECISAZIONI

In relazione all'incarico ricevuto ed alle varie situazioni descritte, il sottoscritto precisa che nello svolgimento dell'incarico esistono dei limiti nelle verifiche, per la necessità di valutazioni tecnico discrezionali di competenza dei vari Uffici preposti, di specifici accertamenti anche invasivi all'immobile oggetto di esecuzione, oltre all'ausilio di specifiche strumentazioni e come in appresso descritte:

- non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate all'accertamento della presenza di materiale inquinante, tale da determinare contaminazione ai sensi e per gli oggetti delle norme contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modifiche ed integrazioni;
- non sono state eseguite verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati dall' Art. 1 D.M. 234/01/2008 n. 37) ed in particolare la conformità degli stessi o parte degli stessi;
- non sono state eseguite verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'immobile, né verifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi;
- non sono state eseguite verifiche di legittimità dei vari titoli edilizi rilasciati;
- non sono state eseguite verifiche geologiche o geotecniche dei terreni di sedime dell'immobile;
- non sono state eseguite verifiche dell'impianto di smaltimento dei liquami;
- non sono state eseguite verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi - D.Lgs. 192/2005, D.Lgs. 311/2016, LRT. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni;
- non sono state eseguite verifiche in ordine al rispetto delle norme di cui alle costruzioni in zona sismica;

## PATTI

Si precisa che l'edificio di cui l'U.I. fa parte, risulta assoggettato ai patti di cui all'atto notaio Losito del 22.12.1995 Rep. 51567, così descritto: " il muro sul lato sud che delimita il garage della parte alienate è stato costruito a cavallo del confine tra il terreno in oggetto, (su cui risulta edificato il fabbricato di cui l'U.I. fa parte), e quello che resta di proprietà della parte alienante, esso, pertanto, è comune. L' acquirente viene autorizzato

sin da ora ad edificare il muro dell'edificio da costruire sul lotto in oggetto a cavallo della linea di confine, prolungando il muro come attuale nei due orientamenti come da progetto approvato dalla C.E. 409/95.

## STATO CONSERVATIVO

Normale - Al momento del sopralluogo non sono state rintracciate particolari criticità, salvo annerimento dei muri residuo di abbruciamento di materiali ivi contenuti, senza interessamento delle strutture, e manifestazioni di umidità di infiltrazioni provenienti dal piano sovrastante.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Risultano presenti servitù attive e passive non trascritte, riconducibili alla costruzione del fabbricato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L' unità immobiliare risulta essere priva di impianti attivi, dotata di finestre del tipo a "bocca di lupo", con muri in cemento armato "faccia vista". L' infisso esterno risulta in alluminio. La scala di accesso in alluminio. Altezza interna ml. 2,35.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1995 al 24/04/2024	XXXXXXXX  XXXXXXXX	<b>VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Giuseppe Losito di Lucca	22/12/1995	51657	10345
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Lucca Servizio Pubblicità Immobiliare Lucca	27/12/1995	16294	11777
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio Registro di Lucca	04/01/1996	63			

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 in data 24/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizioni**

### **ipoteca volontaria**

Iscritta a Lucca il 27/05/1999 Reg. gen. 8283 - Reg. part. 1860

derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Atto notaio Losito di Lucca del 26/05/1999 Rep. 59091

Importo: € 300.000,00

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. sede di Roma

Contro: XXXXXX

Per il diritto di Proprietà, per la Quota: 1/1

Annotazione presentata il 11/03/2006 Servizio di P.I. di Lucca

RP. 1457 RG 5307 CANCELLAZIONE TOTALE

### **Ipoteca Volontaria**

Iscritta a Lucca il 17/06/2005 RP 3045 RG. 12185

Derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Derivante da atto notaio Losito G. di Lucca del 16/06/2005 Rep. 67344/18182

Importo totale €. 320.000,00

A favore: Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma

Contro: xxxxx

Per il diritto di proprietà, per la quota 1/1

Gravante sui beni in Lucca foglio 1623 mappale 2399 sub. 4 e sub. 6

### **Ipoteca Giudiziale**

Iscritta il 05/12/2006 RP 6798 RG 26849

Derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca Rep. 1362/2006 del 17/11/2006

A favore: Banca Toscana SPA con sede in Firenze

Importo totale €.55.000,00

Contro: xxxxxxxxxxxx;

xxxxxxxxx

Per i diritti di proprietà, per la quota di 1/1

Gravante sui beni in Lucca foglio 1623 mappale 2399 sub. 4 e sub. 6

Annotazione RP 3329 RG. 19052 del 06/10/2008 - RESTRIZIONE DI BENI

Annotazione RP 195 RG 1518 del 29/01/2018 - RESTRIZIONE DI BENI

Annotazione RP 205 RG 1528 del 29/01/2018 - RESTRIZIONE DI BENI

Annotazione RP 1255 RG 9573 del 14/06/2019 - RESTRIZIONE DI BENI

### **Ipoteca giudiziale**

Iscritta il 16/02/2007 RP 750 RG 3702

Derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca Rep. 177/2007 del 09/02/2007

Importo complessivo €. 38.000,00

A favore di Banca Toscana spa con sede in Firenze

Contro: xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxx

Per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

Gravante sui beni in Lucca foglio 1623 mappale 2399 sub. 4 e sub. 6

Annotazione del 06/10/2008 RP RG 19053 RESTRIZIONE DI BENI

Annotazione del 29/01/2018 RP 198 RG 1521 - RESTRIZIONE DI BENI

Annotazione del 29/01/2018 RP 208 RG 1531 - RESTRIZIONE DI BENI

Annotazione del 14/06/2019 RP 1258 RG 9576 - RESTRIZIONE DI BENI

### **Ipoteca giudiziale**

Iscritta il 05/06/2007 RP 3126 RG 12771

Derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale con sede in Pistoia Rep. 1451 del 31/05/2007

Importo totale €. 25.000,00

A favore di Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia spa

Contro xxxxxxxxx

Per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

Gravante sui beni in Lucca foglio 1623 mappale 2399 sub. 4 e sub. 6

Annotazione del 07/08/2008 RP 2477 RG 14357 - RESTRIZIONE DI BENI

### **Ipoteca Giudiziale**

Iscritta il 05/12/2007 RP 5953 RG 25508

Derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca Rep. 840 del 24/10/2007

Importo totale €. 48.340,02

A favore di Unicredit Banca spa con sede in Bologna

Contro XXXXX

Per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

Gravante sui beni in Lucca foglio 1623 mappale 2399 sub. 4 e sub. 6

Annotazione del 01/09/2008 RP. 2674 RG 16765 - CANCELLAZIONE TOTALE

### **Ipoteca Giudiziale**

Iscritta il 28/10/2008 RP 3802 RG 20962

Derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca Rep. 2272/2008 del 29/09/2008

Importo totale €. 26.000,00

A favore di Unicredit Banca spa con sede in Bologna

Contro XXXXXXX

Per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

Gravante sui beni in Lucca foglio 1623 mappale 2399 sub. 4 e sub. 6

### **Ipoteca giudiziale**

Trascritto il 18/11/2021 RP 2934 RG 20588

Derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca Rep. 1739 del 08/10/2018

Importo totale €. 200.000,00

A favore di Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia spa con sede in Pistoia, ad oggi corrispondente ad Intesa SanPaolo spa

Contro XXXXXXX

Per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

Gravante sui beni in Lucca foglio 1623 mappale 2399 sub. 4 e sub. 6

### **Ipoteca Giudiziale**

Trascritta il 18/11/2021 RP 2935 RG 20589  
Derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca Rep. 1909 del 05/11/2019  
Importo totale €. 103.075,04  
A favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino  
Contro XXXXXXXX  
Per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1  
Gravante sui beni in Lucca foglio 1623 mappale 2399 sub. 4 e sub. 6

**Trascrizioni****Pignoramento immobili**

trascritto il 04/08/2014 RP 7223 RG 9701  
derivante da Verbale di pignoramento immobili – Ufficiale giudiziario Lucca Rep. 3679 del 30/06/2014  
a favore di Unicredit Credit Management Bank spa con sede in Verona  
contro XXXXXXXXXXXX  
Per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1  
Gravante sui beni in Lucca foglio 1623 mappale 2399 sub. 4 e sub. 6  
Annotazione del 16/01/2015 RP 58 RG 522 - RESTRIZIONE DI USUFRUTTO

**Pignoramento immobiliare**

Trascritto il 13/10/2023 RP 13060 RG 17407  
Derivante da Verbale di Pignoramento Immobili Rep. 3262 del 05/09/2023  
A favore di Banca Nazionale del Lavori spa con sede in Roma  
Contro: xxxx  
Per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1  
Gravante sui beni in Lucca foglio 1623 mappale 2399 sub. 4 e sub. 6

**NORMATIVA URBANISTICA**

L' IMMOBILE RICADE IN ZONA B2 AI SENSI PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI LUCCA ADOTTATO CON DELIBERA DI C.C. DEL 26.10.2021, NORMATO COME IN APPRESSO:

*Area ricadente all'interno del territorio urbanizzato*

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

*Urbanizzazioni recenti e contemporanee prevalentemente residenziali e miste (B)**Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali (B2)*

- *Art. 32. Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali (B2)*
- *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. 32. Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali (B2)**

**1. Definizione.** Comprende gli immobili qualificati dal PS come "Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali", degli Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista (riconducibili ai morfotipi a "pavillonaire" - TR5, a tipologie miste - TR6, sfrangiati di margine - TR7, del PIT/PPR.) Tali tessuti caratterizzano la crescita contemporanea soprattutto in corrispondenza delle radiali storiche, secondo una formazione dei tessuti per ispessimento dell'impianto lungo strada, a geometria variabile e non regolare, con criticità del disegno di impianto e deficit di spazi pubblici.

**2. Categorie di intervento.** Oltre all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- - gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- - la "manutenzione straordinaria";
- - la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- - gli "interventi pertinenziali";
- - 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. 40, per ogni UI esistente;
- - la "sostituzione edilizia" con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per l'addizione volumetrica di cui al precedente punto (mq. 40 di Superficie edificabile (o edificata));
- - 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, 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 20% 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 40% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

Le addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO.

L'altezza degli edifici ampliati mediante "addizione volumetrica" o realizzati mediante "sostituzione edilizia" non può essere superiore a mt. 10,50. In alternativa è ammessa un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di addizione volumetrica o sostituzione edilizia o degli edifici ad essa aderenti.

**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. E' 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 categoria b.5;
- c) commerciale al dettaglio;

E' vietato il mutamento di destinazione d'uso verso la residenza di unità immobiliari a destinazione commerciale al dettaglio e/o direzionale di servizio poste al piano terra degli edifici.

Il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti a destinazione industriale - artigianale e/o commerciale all'ingrosso nella destinazione d'uso residenziale è ammesso solo in assenza delle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio di cui l'unità immobiliare in parola fa parte, risulta essere stato edificato in data successiva al 01/09/1967, in virtù dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 409 rilasciata dal Comune di Lucca il 28/09/1995, avente ad oggetto la costruzione fabbricato ad uso residenziale;
- Concessione Edilizia n. 387 rilasciata dal Comune di Lucca il 05/05/1998, avente ad oggetto Costruzione di fabbricato - Variante alla C.E. 409/95;
- Concessione Edilizia n. 926 rilasciata dal Comune di Lucca in data 24/11/1999, avente ad oggetto Opere Esterne;
- Concessione Edilizia n. 996 rilasciata dal Comune di Lucca in data 24/12/1998, avente ad oggetto Costruzione di fabbricato - Variante alla C.E. 387/98.

Ai sensi dell'art.40 della Legge n.47 del 28 febbraio 1985 e dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, l'immobile si presenta commerciabile, non interessato da alcuna previsione di condono contemplata dalle leggi in materia di sanatoria di opere abusive e non risultano adottati provvedimenti sanzionatori.

L'unità immobiliare presenta difformità interne rispetto ai titoli rilasciati, per la presenza di pareti in cartongesso, che potranno essere oggetto di istanza ai sensi art.136 comma 6° LRT 65/2014.

Relativamente al fabbricato di cui l'U.I. fa parte, non risultano rispettate alcune delle prescrizioni contenute nelle C.E. rilasciate; inoltre non sono state rintracciati certificazioni di collaudo statico ai sensi della L.n. 05.11.1971 N.1086. Tali situazioni dovranno pertanto essere valutate compiutamente dall'aggiudicatario, unitamente agli altri comproprietari.

- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- L'immobile non risulta dotato di certificazione di agibilità.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

- Non è stata rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli, salvo le prescrizioni di Zona derivanti dalla normativa urbanistica vigente e quindi, dei limiti ed eventuali vincoli di utilizzo e destinazione degli immobili in oggetto.

Non sono stati rintracciati oneri condominiali non essendo nominato amministratore.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La stima dei bene in parola è stata eseguita con il cosiddetto metodo per "comparazione", consistente nello stabilire una relazione analogica con i valori di beni immobili aventi caratteristiche simili compravenduti nella zona, che pur con le difficoltà oggettive connesse nel reperire informazioni precise, consente comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore dello stesso, adottando comunque criteri prudenziali.

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

### LOTTO N. 1

- *Descrizione* - Appartamento per civile abitazione posto al piano Primo di edificio condominiale di maggior mole, ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli nc. 318 - S. Concordio, piano 1°, accessibile mediante scala esterna.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 163, Part. 2399, Sub. 4, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 127.050,00
- Il valore/mq è stato rintracciato presso la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca - Comune di Lucca - zona semicentro/S. Concordio- codice di zona C1 - microzona catastale1 - tipologia prevalente: civili abitazioni; tipologia: abitazioni civili, stato conservativo: Normale, per il quale è previsto min. €1.600, Max €2.100 superficie L: è stato utilizzato il valore/mq. di € 2.100,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene Lotto N° 1</b> - Appartamento Lucca (LU) - Via Tofanelli nc. 318 - S. Concordio, piano 1°	60,50 mq	2.100,00 €/mq	€ 127.050,00	100,00%	€ 127.050,00
				Valore di stima:	€ 127.050,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Spese per rimessa in pristino opera abusive	€ 1.000,00	€.

**Valore finale di stima LOTTO N. 1: € 100.640,00 diconsi euro centomilaseicentoquaranta/00**

## LOTTO 2

- *Descrizione* - Unità immobiliare con destinazione locale per ripostiglio/sgombero, posto al piano interrato di fabbricato di maggior mole ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli nc. 318 - S. Concordio, piano S1, accessibile mediante scala esterna.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 163, Part. 2399, Sub. 6, Categoria C/2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 32.160,00
- Il valore/mq è stato rintracciato presso la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca - Comune di Lucca - zona semicentro/S. Concordio- codice di zona C1 - microzona catastale1 - tipologia prevalente: civili abitazioni; tipologia: abitazione, stato conservativo: Normale, per il quale è previsto min. €1.600 Max €2.100 superficie L: è stato utilizzato il valore/mq. di €1.600,00 vista lo stato di finitura, e trattandosi di locale accessorio, con applicazione dei coefficienti riduttivi alla superficie per destinazione del locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene Lotto N° 2</b> - Unità immobiliare ad uso ripostiglio/sgombero Lucca (LU) - Via Tofanelli nc. 318 - S. Concordio, piano S1°	20,10 mq	1.600,00 €/mq	€32.160,00	100,00%	€ 32.160,00
				Valore di stima:	€ 32.160,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Onorari professionali, sanzioni e spese per redazione e presentazione "cila postuma"	2.000,00	Valutazione diretta

**Valore finale di stima LOTTO N. 2: € 23.728,00 diconsi euro ventitremilasettecentoventotto/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 10.06.2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Andreucci Federico

**LOTTO 1**

---

- **Bene N° 1** - Appartamento per civile abitazione, posto al piano Primo di fabbricato di maggior mole ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli nc. 318 - S. Concordio, piano 1°, accessibile mediante scala esterna. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Lucca - Fg. 163, Part. 2399, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**LOTTO 2**

---

- **Bene N° 2** - Locale per ripostiglio/sgombero posto al piano interrato di fabbricato di maggior mole ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli nc. 318 - S. Concordio, piano S1°, accessibile mediante scala esterna. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Lucca - Fg. 163, Part. 2399, Sub. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 192/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Lucca (LU) - Via Tofanelli nc. 318 - S. Concordio, piano 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 163, Part. 2399, Sub. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	60,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Normale		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione posto al piano Primo di edificio condominiale di maggior mole, accessibile mediante scala esterna, cooredato dai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		
<b>Valore finale di stima</b>	<b>€ 101.060,00</b>		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Lucca (LU) - Via Tofanelli nc. 318 - S. Concordio, piano S1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Unità immobiliare ad uso ripostiglio/sgombero Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 163, Part. 2399, Sub. 6, Categoria C2	<b>Superficie</b>	60,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Normale		
<b>Descrizione:</b>	Locale per ripostiglio/sgombero posto al piano interrato di fabbricato di maggior mole ubicato a Lucca (LU) - Via Tofanelli nc. 318 - S. Concordio, piano S1°, accessibile mediante scala esterna, corredato dai diritti di comunanza		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		
<b>Valore finale di stima</b>	<b>€ 32.304,00</b>		